Códigos electrónicos

Código de Urbanismo de Castilla-La Mancha

Selección y ordenación:
Ángel Mª Marinero Peral

Edición actualizada a 9 de junio de 2025

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO

La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

Esta obra está sujeta a licencia Creative Commons de Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional, (CC BY-NC-ND 4.0).

© Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
NIPO (Papel): 007-14-156-0
NIPO (PDF): 007-14-061-7
NIPO (ePUB): 007-14-062-2
ISBN: 978-84-340-2127-3
Depósito Legal: M-24432-2014

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota del Autor 1

[SIN EPÍGRAFE]

§ 2. Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha 9

§ 3. Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha 35

§ 4. Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 89

§ 5. Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial 231

§ 6. Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico 234

§ 7. Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 270

§ 8. Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales 345

§ 9. Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha 384

§ 10. Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 402

§ 11. Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 519

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota del Autor 1

A) NORMAS DE RANGO LEGAL 3
B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO 4
C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 7

[SIN EPÍGRAFE]

§ 2. Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha 9

Preámbulo 9
TÍTULO I. Disposiciones generales 12
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 12
CAPÍTULO II. Unidad de Acompañamiento Empresarial 12
TÍTULO II. Proyectos Prioritarios 13
CAPÍTULO I. Definición y requisitos 13
CAPÍTULO II. Procedimiento para la declaración 15
TÍTULO III. Efectos de la declaración como proyecto prioritario 18
CAPÍTULO I. Efectos generales. 18
CAPÍTULO II. Efectos en materia de incentivación económica y financiera 18
CAPÍTULO III. Efectos en materia de ordenación territorial y urbanística 19
TÍTULO IV. Seguimiento y coordinación de los proyectos prioritarios 19
Disposiciones adicionales 20
Disposiciones finales 25

§ 3. Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha 35

Preámbulo 35
TÍTULO PRELIMINAR 39
TÍTULO I. Reto demográfico y despoblación 42
TÍTULO II. Zonificación, categorización y planificación del medio rural 43
CAPÍTULO I. Zonificación y categorización del medio rural 43
CAPÍTULO II. Programación y planificación 45
TÍTULO III. Políticas públicas de desarrollo del medio rural y frente a la despoblación 46
CAPÍTULO I. Principios aplicables en el medio rural 46
CAPÍTULO II. Garantía del acceso a los servicios públicos en el medio rural 49
Sección 1.ª De la garantía de acceso en igualdad. 49
Sección 2.ª Acceso a la educación pública en el medio rural 49
Sección 3.ª Acceso a la sanidad pública. 51
Sección 4.ª Acceso público al Sistema de Servicios Sociales y Atención a la Dependencia y Servicios en Materia de Igualdad 52
Sección 5.ª Acceso al transporte público en el medio rural 54
TÍTULO IV. Cohesión económica, social y territorial del medio rural 54
CAPÍTULO I. Cohesión económica del medio rural. 54
CAPÍTULO II. Cohesión social. 60
CAPÍTULO III. Cohesión territorial 62
TÍTULO V. Financiación de las medidas para el desarrollo del medio rural y frente a la despoblación 64
TÍTULO VI. Medidas tributarias frente a la despoblación 65
TÍTULO VII. Gobernanza. 65
Disposiciones adicionales 66

Disposiciones derogatorias . . . 67
Disposiciones finales . . . 67

§ 4. Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística . . . 89

Preámbulo . . . 89
Artículos . . . 89
Disposiciones derogatorias . . . 89
Disposiciones finales . . . 90
Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha . . . 90
TÍTULO I. Disposiciones generales. . . . 94
TÍTULO II. La concertación de la actuación pública . . . 97
CAPÍTULO I. La concertación interadministrativa . . . 97
CAPÍTULO II. Los convenios urbanísticos. . . . 99
TÍTULO III. Los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística . . . 101
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 101
CAPÍTULO II. Los Planes e Instrumentos Supramunicipales . . . 105
CAPÍTULO III. Los Planes e Instrumentos Municipales . . . 110
Sección 1.ª Los Planes Generales . . . 110
Sección 2.ª Los planes de desarrollo e instrumentos urbanísticos de apoyo. . . . 112
CAPÍTULO IV. Los Planes Especiales . . . 113
CAPÍTULO V. La documentación, elaboración y aprobación de los planes . . . 114
CAPÍTULO VI. Los efectos de la aprobación, la publicación y la vigencia de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística . . . 124
TÍTULO IV. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo . . . 126
CAPÍTULO I. La clasificación del suelo . . . 126
CAPÍTULO II. El régimen de las distintas clases de suelo . . . 129
Sección 1.ª El contenido urbanístico de la propiedad del suelo . . . 129
Sección 2.ª Régimen del suelo rústico . . . 132
Sección 3.ª El régimen del suelo urbano y urbanizable . . . 142
Sección 4.ª Las áreas de reparto y los aprovechamientos tipo . . . 145
CAPÍTULO III. La intervención pública en el mercado inmobiliario . . . 149
Sección 1.ª Los patrimonios públicos de suelo . . . 149
Sección 2.ª Los derechos de superficie. . . . 152
Sección 3.ª Los derechos de tanteo y retracto sobre suelo y edificaciones . . . 152
CAPÍTULO IV. Las parcelaciones y las reparcelaciones . . . 155
TÍTULO V. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística . . . 159
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 159
Sección 1.ª La ejecución y la inspección . . . 159
Sección 2.ª La organización y el orden del desarrollo de la ejecución. . . . 160
Sección 3.ª Las formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución.. . . . 161
CAPÍTULO II. La ejecución mediante actuaciones urbanizadoras . . . 166
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 166
Sección 2.ª La gestión directa de la actuación urbanizadora . . . 167
Sección 3.ª La gestión indirecta de la actuación urbanizadora . . . 167
CAPÍTULO III. La ejecución de los sistemas generales . . . 178
CAPÍTULO IV. Otras formas de ejecución . . . 180
Sección 1.ª La ejecución mediante obras públicas ordinarias . . . 180
Sección 2.ª La ejecución en actuaciones edificatorias . . . 180
CAPÍTULO V. La conservación de obras y construcciones . . . 183
Sección 1.ª Las obras de urbanización . . . 183
Sección 2.ª Las obras de edificación y en bienes inmuebles en general . . . 184
TÍTULO VI. La expropiación forzosa . . . 187
TÍTULO VII. Garantías y protección de la ordenación territorial y urbanística . . . 192
CAPÍTULO I. Principios generales . . . 192
CAPÍTULO II. El control de las actividades objeto de la ordenación territorial y urbanística . . . 193
Sección 1.ª Las actividades sujetas a declaración responsable o comunicación previa. . . . 193
Sección 2.ª Las licencias urbanísticas . . . 196
Subsección 1.ª Los principios generales comunes a las licencias urbanísticas . . . 196
Subsección 2.ª La licencia de obras, edificación e instalación . . . 198
Subsección 3.ª Las licencias de usos y actividades . . . 201
Sección 3.ª La autorización de actividades provisionales. . . . 202
Sección 4.ª El trámite de consulta . . . 202
CAPÍTULO III. La inspección urbanística . . . 203

CAPÍTULO IV. Las órdenes de ejecución . . . 204
CAPÍTULO V. La disciplina territorial y urbanística . . . 205
Sección 1.ª El régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades clandestinas . . . 205
Sección 2.ª Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística . . . 207
CAPÍTULO VI. Las infracciones y sanciones urbanísticas . . . 208
Sección 1.ª El régimen general . . . 208
Sección 2.ª Las infracciones y sanciones especiales en materia de gestión, parcelación, edificación y medio ambiente . . . 213
Sección 3.ª La competencia y el procedimiento . . . 215
CAPÍTULO VII. El régimen jurídico . . . 216
CAPÍTULO VIII. Las medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación territorial y urbanística . . . 216
TÍTULO VIII. Entidades Colaboradoras de la Administración en materia urbanística . . . 216
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 216
CAPÍTULO II. Requisitos, acreditación, registro e inspección . . . 218
CAPÍTULO III. Régimen sancionador . . . 221
Disposiciones adicionales . . . 222
Disposiciones transitorias . . . 226

§ 5. Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial . . . 231

Preámbulo . . . 231
Artículos . . . 231
DISPOSICIONES TRANSITORIAS . . . 233
DISPOSICIONES FINALES . . . 233

§ 6. Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico . . . 234

Preámbulo . . . 234
Artículos . . . 236
Disposiciones finales . . . 236
ANEXO. Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística . . . 237
TÍTULO PRELIMINAR . . . 237
TÍTULO I. Definición y categorías del suelo rústico . . . 237
TÍTULO II. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo rústico . . . 239
TÍTULO III. Ordenación territorial y urbanística del suelo rústico . . . 240
TÍTULO IV. Actuaciones de ejecución en suelo rústico . . . 242
CAPÍTULO I. Usos, actividades y actos en suelo rústico . . . 242
CAPÍTULO II. Condiciones y requisitos . . . 244
Sección 1.ª Condiciones y requisitos generales . . . 244
Sección 2.ª Requisitos administrativos . . . 245
Sección 3.ª Requisitos sustantivos para los usos adscritos al sector primario . . . 246
Sección 4.ª Requisitos sustantivos para el uso residencial familiar . . . 247
Sección 5.ª Requisitos sustantivos para los usos dotacionales de titularidad pública . . . 248
Sección 6.ª Requisitos sustantivos para los usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado y canon de participación municipal . . . 248
Sección 7.ª Requisitos para los actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas . . . 256
Sección 8.ª Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva . . . 258
TÍTULO V. Legitimación de actos en suelo rústico . . . 259
CAPÍTULO I. La calificación urbanística . . . 259
CAPÍTULO II. Las licencias municipales . . . 261
CAPÍTULO III. Procedimientos . . . 262
Sección 1.ª Procedimiento para el concurso de iniciativas . . . 262
Sección 2.ª Calificación urbanística . . . 262
Sección 3.ª Licencias municipales . . . 265
Sección 4.ª Normas comunes . . . 265
Disposiciones adicionales . . . 266
Disposiciones transitorias . . . 269

§ 7. Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística . . . 270

TÍTULO PRIMERO. Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística . . . 270
CAPÍTULO I. Normas e Instrucciones Técnicas de Planeamiento . . . 270
CAPÍTULO II. Instrumentos de la Ordenación Territorial . . . 271
Sección Primera. Disposiciones Generales . . . 271
Sección Segunda. Planes de Ordenación del Territorio . . . 272
Sección Tercera. Proyectos de Singular Interés . . . 273
CAPÍTULO III. Ordenación Urbanística . . . 277
Sección Primera. Ordenación Estructural y Ordenación Detallada . . . 277
Sección Segunda. Estándares Dotacionales Mínimos . . . 280
Sección Tercera. Determinaciones de la Ordenación Urbanística Preparatorias de la Actividad de Ejecución . 284
Sección Cuarta. Instrumentos de Ordenación Urbanística . . . 288
Subsección Primera. Disposiciones Generales . . . 288
Subsección Segunda. Planes de Ordenación Municipal . . . 289
Subsección Tercera. Planes de Delimitación del Suelo Urbano . . . 295
Subsección Cuarta. Planes Parciales . . . 295
Subsección Quinta. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos . . . 300
Subsección Sexta. Estudios de Detalle . . . 302
Subsección Séptima. Planes Especiales . . . 303
Subsección Octava. Planes Especiales de Reforma Interior . . . 306
Subsección Novena. Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización . . . 310
CAPÍTULO IV. Proyectos de Urbanización . . . 311
TÍTULO SEGUNDO. Clasificación del Suelo . . . 312
CAPÍTULO I. Clasificación del Suelo en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal . . . 313
Sección Primera. Suelo Urbano y sus Distintas Categorías . . . 313
Sección Segunda. Suelo Urbanizable . . . 315
Sección Tercera. Suelo Rústico . . . 315
CAPÍTULO II. Clasificación del Suelo en los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal . . . 316
Sección Primera. Suelo Urbano y sus Distintas Categorías . . . 316
Sección Segunda. Suelo Rústico . . . 317
TÍTULO TERCERO. Innovación de la Ordenación Territorial y Urbanística . . . 317
CAPÍTULO I. Innovación de la Ordenación Territorial . . . 317
CAPÍTULO II. Innovación de la Ordenación Urbanística . . . 318
TÍTULO CUARTO. Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística . . . 321
CAPÍTULO I. Tramitación de los Instrumentos de Ordenación del Territorio . . . 321
Sección Primera. Disposiciones de Carácter General sobre la Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Territorial . . . 321
Sección Segunda. Tramitación de los Planes de Ordenación del Territorio . . . 322
Sección Tercera. Tramitación de los Proyectos Singular Interés . . . 323
CAPÍTULO II. Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística . . . 324
Sección Primera. Disposiciones de Carácter General sobre la Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística . . . 324
Subsección Primera. Suspensión de las Licencias, los Planes de Ordenación Urbanística y los Acuerdos de Programación . . . 324
Subsección Segunda. Elaboración de Avances de Planeamiento . . . 325
Sección Segunda. Procedimiento para la Aprobación del Planeamiento General . . . 325
Subsección Primera. Antecedentes de la Tramitación del Plan de Ordenación Municipal y del Plan de Delimitación de Suelo Urbano . . . 325
Subsección Segunda. Tramitación y Aprobación de los Planes de Ordenación Municipal y de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano . . . 326
Sección Tercera. Procedimiento para la Aprobación de los Planes Parciales . . . 329
Sección Cuarta. Procedimiento para la Aprobación de los Planes Especiales . . . 330
Sección Quinta. Procedimiento para la Aprobación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos . . . 331
Sección Sexta. Procedimiento para la Aprobación de los Estudios de Detalle . . . 331
Sección Séptima. Procedimiento para la Aprobación de los Proyectos de Urbanización . . . 331
CAPÍTULO III. Procedimiento para la Aprobación de otros Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística 332
CAPÍTULO IV. Procedimiento para la Aprobación de las Innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística . . . 333
Sección Primera. Procedimiento para la Aprobación de las Innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Territorial . . . 333

Sección Segunda. Procedimiento para la Aprobación de las Innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Urbanística . . . 333
Sección Tercera. Procedimiento Especial para la Aprobación de Planes de Ordenación Urbanística . . . 334
TÍTULO QUINTO. Publicación, Vigencia y Efectos de la Aprobación de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística . . . 335
CAPÍTULO I. Publicación, Vigencia y Efectos de la Aprobación de los Instrumentos de Ordenación Territorial . . . 335
CAPÍTULO II. Publicación, Vigencia y Efectos de la Aprobación de los Planes de Ordenación Urbanística . . . 336
CAPÍTULO III. Publicación y Efectos de los Proyectos de Urbanización . . . 337
ANEXO I. Regulación de Usos . . . 338
ANEXO II. Regulación de Tipologías Edificatorias . . . 340
ANEXO III. Regulación de Zonas de Ordenación Urbanística . . . 341
ANEXO IV. Reservas para Uso Educativo . . . 341
ANEXO V. Superficies de Instalaciones Deportivas . . . 342
ANEXO VI. Representación Gráfica . . . 344

§ 8. Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales . . . 345

Preámbulo . . . 345
Artículos . . . 346
Disposiciones transitorias . . . 346
Disposiciones finales . . . 346
ANEXO. NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO PARA HOMOGENEIZAR EL CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES . . . 346
Anexo I. Ficha de gestión urbanística de ámbito del Suelo Urbano y Urbanizado en ejecución de planeamiento de desarrollo aprobado (artículo 45.1 B) del TRLOTAU) . . . 380
Anexo II. Ficha de gestión urbanística de ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado sujetos a operación de reforma interior (artículo 45.3 A) a) del TRLOTAU) ó a Unidad de Actuación Urbanizadora (artículo 45.3. b) del TRLOTAU); ó de Sectores de Suelo Urbanizable (artículo 46 TRLOTAU) . . . 381
Anexo III. Ficha de gestión urbanística de ámbito del Suelo Urbano No Consolidado por incremento de aprovechamiento (artículo 45.3 A) b) del TRLOTAU) . . . 382
Anexo IV. Ficha de bienes incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos . . . 383

§ 9. Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha 384

Preámbulo . . . 384
TÍTULO I. De los órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación del territorio y urbanismo . . . 385
CAPÍTULO I. Órganos en materia de ordenación del territorio y urbanismo . . . 385
CAPÍTULO II. El Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha . . . 386
CAPÍTULO III. Los Órganos Colegiados en materia de ordenación del territorio y urbanismo . . . 387
CAPÍTULO IV. Atribuciones de los órganos en materia de ordenación del territorio y urbanismo . . . 387
Artículo 10. De las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo . . . 393
CAPÍTULO V. Composición de los órganos colegiados en materia de ordenación del territorio y urbanismo . . . 394
TÍTULO II. De la transparencia en la actuación de los órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística . . . 399
Disposiciones transitorias . . . 401
Disposiciones derogatorias . . . 401
Disposiciones finales . . . 401

§ 10. Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística . . . 402

Preámbulo . . . 402
Artículos . . . 404
Disposiciones derogatorias . . . 404
Disposiciones finales . . . 404
REGLAMENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA EN CASTILLA-LA MANCHA . . . 405
TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 405
CAPÍTULO I. Contenido y desarrollo de la actividad de ejecución . . . 405
CAPÍTULO II. Presupuestos de la ejecución material de las obras de urbanización y edificación legitimadas por el planeamiento. Delimitación de las unidades de actuación . . . 408

CAPÍTULO III. Sujetos de la ejecución pública y privada . . . 409
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 409
Sección 2.ª Sujetos de la ejecución pública . . . 412
Subsección 1.ª Gerencias de Urbanismo . . . 412
Subsección 2.ª Sociedades urbanísticas . . . 413
Subsección 3.ª Consorcios urbanísticos . . . 415
Sección 3.ª Sujetos de la ejecución privada . . . 415
Sección 4.ª Entidades Urbanísticas Colaboradoras . . . 416
Sección 5.ª El Registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras . . . 420
TÍTULO II. Reparcelación . . . 423
CAPÍTULO I. Concepto, objeto y clases de reparcelación . . . 423
CAPÍTULO II. Área reparcelable, gastos de urbanización y aplicación de cuotas de urbanización . . . 425
CAPÍTULO III. Formalización documental de la reparcelación . . . 428
Sección 1.ª Memoria justificativa del proyecto de reparcelación . . . 428
Sección 2.ª Memoria económica del proyecto de reparcelación . . . 430
Sección 3.ª Documentación gráfica del proyecto de reparcelación . . . 432
CAPÍTULO IV. Procedimiento para la aprobación del proyecto de reparcelación . . . 433
Sección 1.ª Disposiciones generales . . . 433
Sección 2.ª Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación forzosa . . . 435
Sección 3.ª Procedimiento para la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria . . . 438
Sección 4.ª Procedimiento para la aprobación de la normalización de fincas . . . 438
Sección 5.ª Procedimiento para la reversión de la reparcelación . . . 438
CAPÍTULO V. Reglas de la reparcelación . . . 439
CAPÍTULO VI. Efectos de la reparcelación . . . 441
Sección 1.ª Efectos jurídico-reales . . . 441
Sección 2.ª Efectos económicos . . . 442
TÍTULO III. Ejecución de las actuaciones urbanizadoras . . . 444
CAPÍTULO I. Ejecución mediante actuaciones urbanizadoras . . . 444
CAPÍTULO II. Los Programas de Actuación Urbanizadora . . . 445
Sección 1.ª Definición, objetos y funciones de los Programas de Actuación Urbanizadora . . . 445
Sección 2.ª Contenido y documentación de los Programas de Actuación Urbanizadora . . . 446
Sección 3.ª Tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora . . . 448
Subsección 1.ª Disposiciones generales . . . 448
Subsección 2.ª Procedimiento para la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión directa . . . 449
Subsección 3.ª Gestión Indirecta: Procedimiento ordinario . . . 452
Subsección 4.ª Gestión Indirecta: Procedimiento simplificado o de impulso particular . . . 458
Subsección 5.ª Terminación de los procedimientos para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a desarrollar en régimen de gestión indirecta . . . 459
Subsección 6.ª Notificación a las personas interesadas, publicidad y publicación de los Programas de Actuación Urbanizadora . . . 463
Sección 4.ª Ejecución de Programas de Actuación Urbanizadora por urbanizador . . . 464
Subsección 1.ª Cuestiones generales . . . 464
Subsección 2.ª Contratación y ejecución de las obras de urbanización . . . 464
Subsección 3.ª Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias . . . 466
Sección 5.ª Terminación de la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora y resolución de la adjudicación . . . 472
Sección 6.ª Ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora en el régimen de gestión directa . . . 474
TÍTULO IV. Otras formas de ejecución urbanizadora . . . 474
CAPÍTULO I. Ejecución de los sistemas generales . . . 474
CAPÍTULO II. Ejecución de la urbanización mediante obras públicas ordinarias . . . 477
TÍTULO V. Ejecución de las actuaciones edificadoras . . . 478
CAPÍTULO I. Edificación de parcelas y solares . . . 478
CAPÍTULO II. Instrumentos de equidistribución en suelo urbano . . . 480
CAPÍTULO III. Incumplimiento del deber de edificar . . . 483
Sección 1.ª Declaración del incumplimiento del deber de edificar . . . 483
Sección 2.ª Concurso para la sustitución de la persona propietaria incumplidora . . . 486
CAPÍTULO IV. Programas de Actuación Edificadora . . . 487
Sección 1.ª Definición, objetivos y funciones de los Programas de Actuación Edificadora . . . 487
Sección 2.ª Contenido y documentación de los Programas de Actuación edificadora . . . 488
Sección 3.ª Procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación edificadora . . . 490
Subsección 1.ª Procedimiento ordinario . . . 490
Subsección 2.ª Procedimiento de tramitación de impulso particular de los Programas de Actuación Edificadora . . . 493
Subsección 3.ª Aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Edificadora . . . 494

Subsección 4.ª La ejecución de los Programas de Actuación Edificadora por el agente edificador 497
Subsección 5.ª Resolución de los Programas de Actuación Edificadora 503
TÍTULO VI. Ejecución de los Planes y Proyectos de Singular Interés 503
CAPÍTULO I. Ejecución de los Planes y Proyectos de Singular Interés 503
CAPÍTULO II. Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución 505
CAPÍTULO III. Incumplimiento en la ejecución de los Planes y Proyectos de Singular Interés 506
TÍTULO VII. Conservación de obras y construcciones 507
CAPÍTULO I. Procedimiento para la recepción de las obras de urbanización 507
CAPÍTULO II. Rehabilitación y recuperación del patrimonio arquitectónico y urbano 510
Sección 1.ª Los Programas de Actuación Rehabilitadora 510
Sección 2.ª La ejecución de las Áreas de Rehabilitación Preferente 511
TÍTULO VIII. Expropiación 512
CAPÍTULO I. Procedimiento de tasación conjunta 512
CAPÍTULO II. Régimen general de la expropiación 513
TÍTULO IX. Derechos de realojo y retorno 514
CAPÍTULO I. Derecho de realojo 514
CAPÍTULO II. Derecho de retorno 517
Disposiciones transitorias 517

§ 11. Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística 519

Preámbulo 519
Artículos 520
Disposiciones transitorias 520
Disposiciones finales 520
REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA. 521
TÍTULO PRELIMINAR. Objeto, ámbito de aplicación y distribución de competencias 521
TÍTULO I. Principios generales 522
TÍTULO II. Intervención preventiva en la edificación y el uso del suelo 523
CAPÍTULO I. Actos sujetos a comunicación previa 523
CAPÍTULO II. Actos sujetos a licencia urbanística 525
Sección 1.ª Disposiciones generales 525
Sección 2.ª Actuaciones sujetas a licencia urbanística 526
Sección 3.ª Clases de licencias urbanísticas y su interrelación con otras autorizaciones y permisos concurrentes 527
CAPÍTULO III. Los procedimientos para la concesión de las licencias urbanísticas 532
Sección 1.ª Principios generales 532
Sección 2.ª El procedimiento general para la concesión de licencias urbanísticas 534
Sección 3.ª Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de obras 535
Sección 4.ª Normas especiales aplicables a determinados tipos de licencia 537
Sección 5.ª La vigencia de las licencias urbanísticas 539
Sección 6.ª Deberes de las compañías suministradoras 540
TÍTULO III. La inspección urbanística 541
CAPÍTULO I. Disposiciones generales 541
CAPÍTULO II. De los servicios de inspección 542
CAPÍTULO III. De la actuación inspectora 543
CAPÍTULO IV. De los planes de inspección 547
TÍTULO IV. El deber de conservación de obras y construcciones 548
CAPÍTULO I. El deber de conservación y rehabilitación y la Inspección periódica de construcciones y edificaciones 548
CAPÍTULO II. Procedimiento para la declaración de la situación legal de ruina y la ruina física inminente 549
CAPÍTULO III. Las órdenes de ejecución 552
TÍTULO V. Protección de la legalidad urbanística 554
CAPÍTULO I. El régimen de las actuaciones clandestinas o ilegales 554
Sección 1.ª De la legalización de las actuaciones clandestinas o ilegales 554
Sección 2.ª Del procedimiento para la legalización de las actuaciones clandestinas o ilegales y de la adopción de medidas cautelares 555
CAPÍTULO II. Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística 557
CAPÍTULO III. Obras de construcción, instalación, edificación y uso del suelo que estén realizándose o hayan concluido al amparo de licencia u otros actos legitimadores ilegales 559

TÍTULO VI. Infracciones territoriales y urbanísticas y sus sanciones 560
CAPÍTULO I. De las infracciones territoriales y urbanísticas 560
CAPÍTULO II. De las sanciones relativas a las infracciones territoriales y urbanísticas 562
CAPÍTULO III. Del procedimiento sancionador 563
Disposiciones adicionales 567

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO [ENLACES EN LA NOTA DE AUTOR]

§ 1

Nota del Autor

Última modificación: 21 de abril de 2025

El objeto del «Código de Derecho Urbanístico» es poner a disposición de los aplicadores de esta rama del derecho administrativo una herramienta eficaz para desarrollar su actividad profesional con la seguridad requerida.

En efecto, los rápidos cambios de la normativa urbanística inducen a confusión incluso a los profesionales y contribuyen a extender la percepción del urbanismo como algo oscuro y complicado. Si bien las causas de este fenómeno escapan al ámbito de este trabajo, sólo con un constante esfuerzo de todas las administraciones públicas para promover la transparencia puede pensarse en su superación.

El Código incluye todas las normas de nivel legal y reglamentario que regulan la actividad urbanística, entendida como la función pública que tiene por objeto la ordenación, la transformación, la conservación y el control del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y en especial su urbanización y edificación.

Las normas han sido seleccionadas con los siguientes criterios:

– Actualización constante: frente a un código tradicional que da una imagen estática en el tiempo, las nuevas tecnologías permiten plantear una versión en la cual los cambios se introducen de forma inmediata tras su entrada en vigor.

– Sistematización territorial: el objetivo es conocer con seguridad, en un momento dado, la normativa aplicable en una comunidad concreta, pues la actividad urbanística se caracteriza por su fuerte base territorial.

– Inclusión de las normas reguladoras de la ordenación del territorio: primero, porque en varias comunidades se regula de forma conjunta con el urbanismo; segundo, porque la legislación estatal agrupa las referencias a los instrumentos regulados en las normas urbanísticas y de ordenación del territorio; y por último, por el consenso doctrinal sobre la íntima relación entre ambas materias.

– Exclusión de las normas reguladoras de la actividad constructiva: a diferencia de las anteriores, no se consideran comúnmente como integrantes de la normativa urbanística; tampoco en ninguna comunidad coexisten dentro de una norma común, salvo algunas materias aisladas, ni la legislación estatal suele mezclarlas.

– Exclusión de los instrumentos de planificación aprobados mediante normas de rango legal o reglamentario, pues en general su contenido no se diferencia de los instrumentos de planificación aprobados mediante actos administrativos, tales como acuerdos, órdenes o resoluciones (que por definición se excluyen de la codificación).

– Inclusión de las normas estatales en materia de suelo, incluidas las de aplicación básica y supletoria: es un grupo muy heterogéneo, pues existen normas que regulan competencias exclusivas del Estado (como las valoraciones de suelo) junto con normas que regulan condiciones básicas de igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (que por tanto no son de aplicación directa, sino mediante los correspondientes desarrollos autonómicos), y normas de aplicación supletoria para materias en las que eventualmente no exista regulación autonómica.

– Inclusión de normas relativas a materias relacionadas con el urbanismo, que si bien en algunas comunidades se integran en las normas urbanísticas generales, en otras son independientes, tales como (por ejemplo) patrimonios públicos de suelo, rehabilitación urbana, participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística, derechos de realojamiento, edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable, urbanizaciones con déficit, etc. Surgen aquí varios problemas prácticos de codificación:

• Las normas que desarrollan competencias en materia de vivienda no se consideran parte del derecho urbanístico, salvo algunas, en cuyo caso se incluyen en la codificación, que regulan aspectos de las "viviendas de protección pública" en relación con las cuales se utilizan técnicas urbanísticas.

• Las normas que regulan los procedimientos de evaluación ambiental, evaluación de impacto ambiental y otros análogos se encuadran en el derecho ambiental, pero a veces incluyen normas de carácter urbanístico, y solo en ese caso se incluyen en el código.

• Las normas que se refieren a la protección y regulación de usos en determinados hábitat, como por ejemplo el litoral marítimo, pese a su apariencia "ambiental", son muy a menudo netamente urbanísticas en su contenido, aplicándose el criterio anterior.

• Las normas de protección, gestión y ordenación del paisaje son tan "urbanísticas" como "ambientales", y ya que su contenido modifica la normativa urbanística general y emplea sus técnicas y su terminología, la codificación debe incluirlas.

– En materia de organización administrativa, no se incluyen las normas reguladoras de la organización administrativa en sí misma, pero sí las que regulan órganos colegiados que cuentan con competencias no pocas veces resolutorias. Primero porque, a diferencia de las normas organizativas puras, en varias comunidades su regulación está incluida en las normas urbanísticas de carácter general; y segundo porque este tipo de normas suele incluir preceptos no estrictamente organizativos, como atribución de competencias, reglas para adopción de acuerdos, disposiciones en materia de recursos, etc.

Índice completo de normativa.

Se incluye seguidamente un índice completo de normativa, en el que como primer criterio se ordenan por separado las normas de rango legal y las de rango reglamentario; dentro de cada grupo, se distinguen:

– Las normas urbanísticas vigentes incluidas en el Código, a las que se asigna un número de orden que las identificará.
– Las normas urbanísticas vigentes que aprueban instrumentos de ordenación del territorio, o de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código)
– Las normas urbanísticas vigentes de carácter estrictamente modificativo o transitorio (no incluidas en el Código)
– Las normas urbanísticas derogadas.
– Por último se aporta el enlace o enlaces para acceder a las páginas web donde puede consultarse el planeamiento urbanístico vigente.

Dentro de cada capítulo del índice, las normas se ordenan cronológicamente, y para cada una de ellas se detallan todas las normas que han introducido modificaciones con carácter posterior a su entrada en vigor.

Código urbanístico.

Por último, el "código urbanístico" propiamente dicho se limita a las normas que cumplen los criterios expuestos, que se ordenan cronológicamente, si bien secuenciando en primer lugar las de rango legal y seguidamente las reglamentarias.

Abreviaturas

– BOE Boletín Oficial del Estado

– DOCM Diario Oficial de Castilla-La Mancha
– CE Corrección de errores

A) NORMAS DE RANGO LEGAL

Normas vigentes incluidas en el Código

1. LEY 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha (DOCM 31/07/2020).

Modificada por:

LEY 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (DOCM 25/02/2021).

Ley 4/2021, de 25 de junio, de Medidas Urgentes de Agilización y Simplificación de Procedimientos para la Gestión y Ejecución de los Fondos Europeos de Recuperación.

DECRETO Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM 6/03/2023).

LEY 8/2023, de 10 de marzo, por la que se modifica la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha (DOCM 14/03/2023).

LEY 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha (DOCM 21/03/2024).

2. LEY 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha (DOCM 12/05/2021).

Modificada por:

LEY 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha (DOCM 21/03/2024).

3. Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Modificada por:

LEY 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha (DOCM 21/03/2024).

LEY 2/2025, de 11 de abril, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 15/04/2025).

Normas de carácter modificativo o transitorio (no incluidas en el Código).

– LEY 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha (DOCM 3/12/2014).

– LEY 3/2016, de 5 de mayo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 11/05/2016).

– LEY 1/2017, de 9 de marzo, por la que se establecen medidas adicionales de protección de la salud pública y del medio ambiente para la exploración, investigación o explotación de hidrocarburos utilizando la técnica de la fractura hidráulica (DOCM 23/03/2017).

– LEY 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas (DOCM 6/09/2017).

– LEY 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (DOCM 25/02/2021).

– LEY 4/2021, de 25 de junio, de Medidas Urgentes de Agilización y Simplificación de Procedimientos para la Gestión y Ejecución de los Fondos Europeos de Recuperación (DOCM 30/06/2021).

– LEY 1/2022, de 14 de enero, de Medidas Tributarias y Administrativas de Castilla-La Mancha (DOCM 19/01/2022).

– LEY 8/2023, de 10 de marzo, por la que se modifica la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha (DOCM 14/03/2023).

– LEY 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla-La Mancha (DOCM 21/03/2024).

– LEY 2/2025, de 11 de abril, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 15/04/2025).

Normas urbanísticas derogadas

– LEY 5/1997, de 10 de Julio, de medidas urgentes en materia de suelo y ordenación de Castilla-La Mancha (DOCM 18/07/1997).
– LEY 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM 19/06/1998).
– LEY 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 27/01/2003; CE DOCM 8/04/2003).
– DECRETO Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM 19/01/2005).
– LEY 7/2005, de 7 de julio, de modificación del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM 15/07/2005).
– LEY 12/2005, de 27 de diciembre, de modificación del Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM 31/12/2005).
– LEY 2/2009, de 14 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM 25/05/2009).
– LEY 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas (DOCM 25/02/2021).
– DECRETO Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (DOCM 21/05/2010).

B) NORMAS DE RANGO REGLAMENTARIO

Normas vigentes incluidas en el Código

4. DECRETO 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial (DOCM 23/07/1993).

Modificado por:

– DECRETO 58/1994, de 21 de junio, por el que se modifica la redacción de la disposición transitoria primera del Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial (DOCM 24/06/1994).

5. DECRETO 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (DOCM 30/07/2004; CE DOCM 3/02/2005 y DOCM 13/02/2005).

Modificado por:

– DECRETO 177/2010, de 1 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio (DOCM 6/07/2010).

– DECRETO 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29/04/2011).

– DECRETO 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30/11/2018).

– LEY 2/2025, de 11 de abril, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 15/04/2025).

6. DECRETO 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28/09/2004).

Modificado por:

– DECRETO 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30/11/2018).

– LEY 2/2025, de 11 de abril, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha (DOCM 15/04/2025).

7. DECRETO 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (DOCM 7/07/2010).

8. DECRETO 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 3/12/2010).

Modificado por:
– DECRETO 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30/11/2018).

9. DECRETO 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29/04/2011).

Modificado por:
– DECRETO 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30/11/2018).

10. DECRETO 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 29/04/2011).

Modificado por:
– DECRETO 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30/11/2018).

– DECRETO 25/2019, de 2 de abril, por el que se regulan el Informe de Evaluación del Edificio y el Registro de Informes de Evaluación de Edificios en Castilla-La Mancha y se adoptan medidas en materia de vivienda protegida (DOCM 11/04/2019).

***Normas de carácter modificativo o transitorio* (no incluidas en el Código).**

– DECRETO 58/1994, de 21 de junio, por el que se modifica la redacción de la disposición transitoria primera del Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial (DOCM 24/06/1994).

– DECRETO 177/2010, de 1 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio (DOCM 6/07/2010).

–DECRETO 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios (DOCM 30/11/2018).

Normas vigentes que aprueban instrumentos de planificación territorial o urbanística (no incluidas en el Código).

– ACUERDO del Consejo de Gobierno, de 4 de abril de 2000, que aprueba definitivamente el proyecto de singular interés para la construcción del campo de golf "Castilla-La Mancha" en el término municipal de Albacete (DOCM 11/02/2000).

Modificado por:

ACUERDO de 29-10-2002, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la modificación del Proyecto de Singular Interés para la construcción del campo de golf Castilla-La Mancha en el término municipal de Albacete (DOCM 3/02/2003).

– ACUERDO del Consejo de Gobierno, de 4 de abril de 2000, que aprueba definitivamente el proyecto de singular interés para la implantación de un parque eólico en el municipio de Pozo Cañada, con instalaciones complementarias en los de Albacete y Pozohondo (DOCM 5/05/2000).

– ACUERDO de 02-07-2002, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Singular Interés para la construcción de una residencia de mayores a situar en el Pk. 1,940 de la carretera C-3203 a Peñas de San Pedro, en el término municipal de Albacete (DOCM 24/07/2002).

– ACUERDO de 22-07-2003, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Singular Interés denominado Aeropuerto de Ciudad Real (DOCM 24/09/2003).

– ACUERDO de 07-06-2005, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Singular Interés 5 Fuerte de San Francisco en Guadalajara (DOCM 15/08/2005).

Modificado por:

– ACUERDO de 19/01/2010, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la innovación del Proyecto de Singular Interés Fuerte de San Francisco en Guadalajara (DOCM 26/01/2010).

– ACUERDO de 18-10-2005, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Singular Interés Campo de golf y Zona comercial en Talavera de la Reina (Toledo) (DOCM 16/11/2005).

– ACUERDO de 28-11-2006, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Singular Interés Parque Aeronáutico y Logístico de Albacerte (DOCM 11/12/2006).

Modificado por:

– ACUERDO de 29/07/2008, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la innovación del Proyecto de Singular Interés Parque Aeronáutico y Logístico de Albacerte (DOCM 3/09/2008).

– ACUERDO de 14/10/2021, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la innovación del Proyecto de Singular Interés Parque Aeronáutico y Logístico de Albacete para la agrupación de parcelas, promovida por la Sociedad Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, SA (Gicaman, SA) (DOCM 25/10/2021).

– ACUERDO de 23-09-2008, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el proyecto de singular interés Parque Industrial y Tecnológico de Illescas (DOCM 26/09/2008).

– ACUERDO de 15/09/2009, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Singular Interés Nueva Área Dotacional El Terminillo (Cuenca) (DOCM 18/09/2009).

Modificado por:

– ACUERDO de 01/08/2022, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la innovación para la agrupación de parcelas dotacionales del Proyecto de Singular Interés área dotacional El Terminillo en Cuenca (DOCM 10/08/2022).

– ACUERDO de 22/05/2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Singular Interés denominado Centro Tecnológico Nokian Tyres en Santa Cruz de la Zarza (Toledo) (DOCM 30/05/2018).

– ACUERDO de 13/11/2018, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Singular Interés denominado Parque Temático Puy du Fou España, en Toledo (DOCM 22/11/2018).

– ACUERDO de 14/10/2024, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Singular Interés Meta Data Center Campus (DOCM 22/10/2024).

Normas urbanísticas derogadas

– DECRETO 161/1983, de 26 de julio, por el que se constituyen las Comisiones Provinciales de Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 25/10/1983).

– DECRETO 170/1983, de 18 de octubre, por el que se dictan normas para el funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Urbanismo (DOCM 25/10/1983).

– DECRETO 186/1983, de 18 de octubre, por el que se constituyen las Ponencias Técnicas de las Comisiones Provinciales de Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 20/12/1983).

– DECRETO 33/1984, de 27 de marzo, por el que se constituye y regula la Comisión Regional de Urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 17/04/1984).

– DECRETO 129/1985, de 20 de diciembre, por el que se modifica la composición y funcionamiento de la Comisión Regional de Urbanismo (DOCM 18/02/1986).

– DECRETO 172/1995, de 7 de noviembre, sobre composición de las Comisiones Provinciales de Urbanismo (DOCM 10/11/1995).

– DECRETO 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los órganos urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 11/04/2005).

– DECRETO 124/2006, de 19 de diciembre, de transparencia urbanística (DOCM 22/12/2006).

– DECRETO 131/2007, de 17 de julio, por el que se establece la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (DOCM 20/07/2007).

– DECRETO 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM 14/03/2008).

– DECRETO 83/2009, de 23 de junio, por el que se establecen medidas de agilización y de apoyo a los Municipios en la concertación interadministrativa de instrumentos de ordenación territorial y urbanística (DOCM 26/06/2009).

C) PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Enlaces a la página web de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

Sistema de Información Urbana de Castilla-La Mancha (arcgis.com)

https://www.castillalamancha.es/node/271131

http://www.castillalamancha.es/gobierno/fomento/estructura/dgfvu/actuaciones/planeamiento-municipal

Proyectos de Singular Interés | urbanismo.castillalamancha.es

Enlace a la página web del Sistema de Información Urbanística (SIU) del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana:

Planeamiento Urbanístico | Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (mivau.gob.es)

https://mapas.fomento.gob.es/VisorSIU/

En dichas páginas pueden consultarse los instrumentos de planeamiento urbanístico y ordenación del territorio vigentes.

§ 2

Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 152, de 31 de julio de 2020
«BOE» núm. 280, de 23 de octubre de 2020
Última modificación: 21 de marzo de 2024
Referencia: BOE-A-2020-12770

Las Cortes de Castilla-La Mancha han aprobado y yo, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La actual situación socioeconómica sitúa a Castilla-La Mancha en una encrucijada que debería unir a las fuerzas políticas con representación en las Cortes de Castilla-La Mancha en una predisposición nítida en orden a adoptar políticas urgentes para hacer frente a las necesidades de la Comunidad Autónoma. Como muestra de ello, el 3 de junio de 2020, se suscribió el Acuerdo político para la recuperación de Castilla-La Mancha post COVID-19, que incluía entre sus medidas la aprobación de una ley que estableciera la tramitación preferente y la agilización y simplificación administrativa de iniciativas empresariales que atraigan inversiones consideradas estratégicas para Castilla-La Mancha. Esta Ley es la materialización de dicha medida.

En este contexto, tanto las Cortes de Castilla-La Mancha, en el ámbito legislativo, como el Gobierno Regional, en el de impulso y gestión, han de centrar sus esfuerzos y su actividad en incentivar la dinamización económica y empresarial dentro de su territorio, haciendo primar factores de inversión y empleo, articulando y coordinando los recursos disponibles del conjunto de la sociedad y de sus empresas y emprendedores, para impulsar la atracción de nuevos proyectos empresariales considerados estratégicos, que ayuden a vertebrar el territorio, incidiendo en medidas de simplificación administrativa y agilizando los trámites para facilitar la implantación de nuevas actividades económicas que supongan la generación de empleo y de un crecimiento que apueste por el desarrollo de nuestra tierra.

En esta línea, la presente ley no sólo crea los instrumentos necesarios para poder afrontar una nueva realidad económica regional, sino que extiende la simplificación administrativa a las actividades empresariales, siguiendo las directrices del Banco Mundial, que en su informe anual Doing Business, muestra como la eliminación o reducción de trámites burocráticos a la hora de iniciar un negocio conduce a numerosos beneficios tanto para la economía como para el conjunto de la sociedad.

La simplificación administrativa perseguida en esta Ley tiene como antecedentes la regulación emprendida por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, que determina como necesario evitar el exceso de regulación o duplicidades en un procedimiento aplicando el principio de simplificación de cargas junto al principio de

necesidad y proporcionalidad en las actuaciones de acceso a las actividades económicas y por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, que en su artículo tercero impone a las administraciones públicas la obligación de respetar en su actuación los principios de simplicidad y claridad y proximidad a los ciudadanos.

Todas estas medidas tienen por objeto facilitar una nueva base de recuperación para el retorno a la actividad y se articulan en el ejercicio de las competencias atribuidas en el Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobado por la Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto.

Así, el Estatuto de Autonomía atribuye a la comunidad autónoma, en su artículo 31.1.12.ª, la competencia exclusiva referida a la planificación de la actividad económica y fomento del desarrollo económico de la región, dentro de los objetivos marcados por la política económica nacional y del sector público económico de Castilla-La Mancha.

Asimismo, en su artículo 31.1.2 le otorga competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. El artículo 32 del Estatuto de Autonomía, en su apartado 7, atribuye a la comunidad autónoma en el marco de la legislación básica del estado y, en su caso, en los términos que la misma establezca el desarrollo legislativo y la ejecución en materia de protección del medio ambiente y de los ecosistemas.

La presente ley pretende crear un marco de tramitación preferente y de agilización y simplificación administrativa, que permita atraer proyectos e inversiones empresariales que se declaren prioritarios porque contribuyan de modo especial a la reactivación de la actividad económica de la región o pertenezcan a sectores económicos estratégicos por su especial relevancia para el desarrollo económico, social y territorial de Castilla-La Mancha.

A tal fin se crea la Unidad de Acompañamiento Empresarial, a la que se encomiendan funciones de apoyo e impulso de los proyectos que pretendan su declaración como prioritarios en nuestro territorio, así como la coordinación, seguimiento e impulso de los proyectos que hayan obtenidos esta declaración.

La declaración de un proyecto como prioritario conforme a los requisitos y procedimiento regulados en la ley, determinará la tramitación administrativa preferente y urgente en la Administración Pública de Castilla-La Mancha y sus entidades vinculadas y dependientes, con reducción de los plazos administrativos previstos en la norma, pudiendo asimismo comportar la declaración de utilidad pública o interés social, con los efectos previstos en la Legislación de Expropiación Forzosa, cuando la declaración de proyecto prioritario afecte a proyectos pertenecientes a sectores económicos estratégicos.

Además de estos efectos, la ley prevé otros efectos de los que se beneficiarán los proyectos declarados como prioritarios, entre los que se incluyen medidas de incentivación económica y financiera y en materia de ordenación territorial y urbanística.

La ley establece mecanismos para el adecuado seguimiento y coordinación de los proyectos declarados como prioritarios encomendando a la Unidad de Acompañamiento Empresarial, en coordinación con los diferentes órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, prestar apoyo a la persona promotora para la realización de los trámites administrativos precisos para la obtención de las autorizaciones administrativas y requisitos legales precisos para la puesta en marcha del proyecto. Incumbe también a esta Unidad el seguimiento continuo del proyecto hasta la total implementación, la cual deberá ejecutarse conforme a la solicitud presentada sin perjuicio de las modificaciones que pueda autorizar el órgano que efectuó la declaración de proyecto prioritario.

Para la adecuada implantación y el desarrollo de los proyectos en cada uno de los sectores económicos estratégicos, se pondrá a disposición de la ciudadanía un visor cartográfico en el que se especificarán los condicionantes ambientales a que se pueda ver sometido un proyecto en función de su ubicación. Asimismo, la ley establece una clasificación del territorio en función de la regulación ambiental o valor de los recursos y de la aptitud para absorber proyectos empresariales o industriales, para que los promotores puedan conocer los condicionantes ambientales de un territorio.

Atendiendo a las especiales circunstancias derivadas del COVID-19 la ley complementa su regulación articulando medidas extraordinarias temporales, que afectan a las Sociedades Cooperativas de Castilla-La Mancha y que comprenden en el ámbito financiero al uso especial del Fondo de Promoción y Formación de las Cooperativas de Castilla-La Mancha y en el ámbito organizativo interno, a la asunción excepcional de determinadas competencias

por parte del órgano de administración de las sociedades cooperativas y hasta el 31 de diciembre, ante la imposibilidad de celebrar telemáticamente o por videoconferencia tanto las sesiones del órgano de administración como la Asamblea general de dichas sociedades.

Para paliar las pérdidas económicas derivadas de la falta de explotación de máquinas o aparatos de juego en los locales y establecimientos en los que conforme a la normativa de juego pueden instalarse este tipo de máquinas, derivadas de la suspensión de la apertura al público de los locales y establecimientos señalados en el artículo 10.3 y anexo del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma, la norma prevé una bonificación de la tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar, al amparo de las previsiones del artículo 22.2 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto-Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre.

Asimismo, y con el objetivo de seguir fomentando la tradición taurina de nuestra Comunidad Autónoma, situada entre las primeras regiones de España en esta tradición, conforme a los datos estadísticos publicados anualmente por el ministerio competente en materia de cultura, se recoge en esta ley una bonificación temporal de un año del 100% en la tasa de espectáculos taurinos, sin perjuicio de la exigencia de las correspondientes autorizaciones previstas en la normativa específica.

Las disposiciones finales de la ley abordan, en primer lugar determinadas modificaciones puntuales del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y una modificación de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias dirigidas a facilitar una mayor eficacia en los procedimientos que abordan, en la línea de lo expuesto, para simplificar procedimientos y requisitos administrativos en orden a la consecución de los objetivos de simplificación antedichos. Asimismo, se contempla una modificación de la Ley 7/2000, de 23 de noviembre, de ordenación del aprovechamiento de pastos, hierbas y rastrojeras para contemplar como fórmula de ubicación de las explotaciones ganaderas el código REGA.

Se incorpora una modificación de la Ley 5/2007, de 8 de marzo, de Declaración del Parque Natural de la Serranía de Cuenca, así como la modificación de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha, que afecta, por una parte, al artículo 17, introduciendo la obligación de contratar seguros de responsabilidad civil por parte de las empresas de intermediación turística para atender daños producidos a sus clientes como consecuencia de la prestación de alguno de sus servicios; y por otra parte y en el mismo sentido, en el artículo 19 bis se incorpora la obligación de contratar seguro de responsabilidad civil, de asistencia y accidente a las empresas de ecoturismo, reguladas por primera vez en Castilla-La Mancha por Decreto 5/2020 de 3 de marzo. Por otra parte, mediante un artículo 46 bis, se introduce la figura del Municipio Turístico con el fin de promover la calidad en la prestación de los servicios municipales al conjunto de la población turística asistida en la que tendrá un singular protagonismo la sostenibilidad turística, la importancia del territorio y del paisaje, la relevancia de la cultura y el patrimonio, las señas de identidad y tradición local, y la cooperación y participación de las entidades y organizaciones locales, todo ello con la finalidad de contribuir a la consecución de un modelo de gestión que posibilite un uso más racional del territorio, el incremento de la calidad de los servicios prestados al turista y la participación activa de todas las personas y entidades que tienen un papel activo en el ámbito turístico en el crecimiento económico y el desarrollo social que se deriva de la actividad turística.

Resulta necesario modificar el apartado 4 del citado artículo 102 del Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, para poder hacer una sustitución de la función interventora, de forma más específica y que pueda adaptarse a situaciones como la actual y habilitar a la Intervención General la concreción y determinación del alcance de la misma.

Junto a todo lo anterior, también se llevan a cabo modificaciones de la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad entre Hombres y Mujeres de Castilla-La Mancha, y de la Ley 4/2018, de 8 de octubre, para una Sociedad Libre de Violencia de Género en Castilla-La Mancha.

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

La presente ley tiene por objeto establecer un marco de tramitación preferente y de agilización y simplificación administrativa, para el desarrollo de proyectos prioritarios, así como para fomentar e incentivar las iniciativas empresariales que atraigan inversiones en sectores económicos considerados estratégicos para Castilla-La Mancha, para lo que se ofrece una labor de acompañamiento desde la Administración Regional.

Artículo 2. *Finalidad.*

1. La finalidad de la presente ley es contribuir, mediante la simplificación de los trámites administrativos y la creación de instrumentos de apoyo a los proyectos prioritarios, a la reactivación de la actividad económica como la mejor manera de superación de las consecuencias socioeconómicas o cualquier otra que por otras circunstancias sanitarias, naturales o de cualquier otra índole se pudiera producir en el territorio de Castilla-La Mancha.

2. La aplicación de los preceptos contenidos en esta ley tiene por objeto establecer medidas tendentes a la inmediata materialización de los proyectos prioritarios, mediante la simplificación de los trámites precisos.

CAPÍTULO II

Unidad de Acompañamiento Empresarial

Artículo 3. *Unidad de Acompañamiento Empresarial.*

1. Dentro de la estructura de la Consejería con competencias en materia de incentivación empresarial se crea la Unidad de Acompañamiento Empresarial como unidad de información, apoyo e impulso tanto de los proyectos que pretendan su declaración como prioritarios en el territorio de Castilla-La Mancha como de coordinación, seguimiento e impulso de los que ya hayan sido declarados como tales.

2. La Unidad de Acompañamiento Empresarial, en coordinación con las diferentes unidades administrativas u órganos competentes para la tramitación de los procedimientos, tendrá carácter multidisciplinar y ostentará las siguientes funciones:

a) Orientar y apoyar a los promotores de los proyectos que pretendan someter a éstos a los trámites de esta ley en pos de la declaración como proyecto prioritario desde la fase más temprana de su planteamiento y durante todo el desarrollo de éstos.

Esta función incluirá la información y asesoramiento al promotor y podrá referirse a aspectos como la viabilidad económica y vías de financiación de la actuación; la idoneidad de su ubicación tanto desde el punto territorial y urbanístico como ambiental y otros; la disponibilidad de recursos y ayudas a su implantación y desarrollo, así como a los procedimientos para optar a éstos; los requisitos de toda naturaleza y en particular los administrativos que haya que cumplir para dicha implantación ante cuantas Administraciones proceda.

b) Impulsar la actuación de los diferentes órganos y entidades públicas implicadas en la tramitación de los proyectos empresariales que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 5 promoviendo la celeridad en la realización de trámites, sin perjuicio de la competencia de cada Administración.

c) Prestar apoyo y asesoramiento al promotor en la subsanación de las carencias o mejoras en la documentación. así como en los defectos de tramitación que puedan dilatar la puesta en marcha del proyecto.

d) Realizar un seguimiento del estado de tramitación del expediente ante los órganos competentes de la Administración regional y de su sector público, y, en su caso, de las entidades locales y de la Administración General del Estado y sus organismos dependientes, previa suscripción con éstos de los oportunos instrumentos de colaboración.

e) Colaborar en la obtención de financiación y avales de los proyectos presentados.

3. Las funciones de apoyo de la Unidad de Acompañamiento Empresarial continuarán durante la efectiva ejecución y puesta en marcha de la actividad o proyecto.

TÍTULO II

Proyectos Prioritarios

CAPÍTULO I

Definición y requisitos

Artículo 4. *Definición.*

1. Se consideran Proyectos Prioritarios los declarados como tales por el Gobierno de Castilla-La Mancha en atención a su especial contribución a la reactivación de la actividad económica.

2. Igualmente podrán declararse como proyectos prioritarios, aquellos proyectos empresariales pertenecientes a sectores económicos estratégicos por su especial relevancia para el desarrollo económico, social y territorial de Castilla-La Mancha.

3. Se califican, a efectos de esta ley, como sectores económicos estratégicos en Castilla-La Mancha los siguientes:

a) El sector agrícola, ganadero y forestal.

b) El sector de la energía.

c) El sector de la economía circular.

d) El sector agroalimentario.

e) El sector aeronáutico.

f) El sector de la industria, en general.

g) El sector de la logística y los transportes.

h) El sector de las telecomunicaciones y las tecnologías de la información y la comunicación.

i) El sector de la atención a la dependencia.

j) Sectores relacionados con la prestación de servicios públicos en régimen de concesión o de autorización administrativa.

k) El sector del turismo y la hostelería.

l) El sector de las actividades cinematográficas, de vídeo y de programas de televisión.

m) El sector de la investigación, el desarrollo y la innovación.

n) El sector de la artesanía.

4. Las agendas de trabajo de las Unidades de Acompañamiento Empresarial serán objeto de publicación en el Portal de Transparencia, en los mismos términos que prevé el artículo 9.3 de la Ley 4/2016, de 15 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-La Mancha, con indicación de los promotores de los proyectos con los que se establezca relación.

Artículo 5. *Requisitos.*

1. Para que un proyecto sea declarado como prioritario, deberá aportar a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha un valor añadido a su desarrollo por su especial relevancia para su impulso económico, social, y territorial, y además resultar ambientalmente sostenible.

2. Las iniciativas empresariales que aspiren a la declaración como proyectos prioritarios deberán contribuir a la generación de empleo, en términos de puestos de trabajo fijo a

jornada completa, e implicar la realización de una inversión en activos fijos que alcancen, simultáneamente, los siguientes umbrales:

Municipio de localización del proyecto	Creación de puestos de trabajo	Volumen de inversión
Superior a 30.000 hab.	30	10.000.000
De 20.001 a 30.000 hab.	20	7.500.000
De 10.001 a 20.000 hab.	15	5.000.000
De 5.001 a 10.000 hab.	10	3.000.000
De 5.000 hab. o menos	5	1.000.000

Para el cálculo del número de puestos de trabajo creados, se tendrá en cuenta la jornada contratada en relación con la jornada completa, por lo que en el caso de puestos de trabajo a tiempo parcial se hará la conversión a jornadas completas equivalentes. Los empleos computables deberán ser directos y por cuenta ajena.

3. El beneficiario de la declaración vendrá obligado a mantener en el municipio de Castilla-La Mancha de localización del proyecto objeto de declaración los activos declarados en la memoria del proyecto, tales como la inversión, la actividad declarada y el empleo al que se comprometió durante un periodo mínimo de tres años, que se computará desde la fecha de finalización del plazo de ejecución del proyecto. Deberá incluir las inversiones mencionadas en la memoria en los activos de la empresa, mantenerlas dentro de su actividad económica asociadas al proyecto al que se destina la declaración de proyecto prioritario, durante el periodo anteriormente citado.

4. Los umbrales regulados en el apartado 2 se reducirán a la mitad cuando la localización del proyecto o actuación se efectúe en zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha y el Decreto 108/2021, de 19 de octubre, por el que se determinan las zonas rurales de Castilla-La Mancha, conforme a la tipología establecida en los artículos 12 y 13 de la citada ley.

En caso de que la ubicación del proyecto se localice en más de un término municipal, a los efectos del presente artículo se estará al de mayor población de éstos.

5. El Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha, a propuesta motivada de la consejería competente en la materia en función del sector estratégico de que se trate, determinará los criterios o supuestos por los que se procederá a la declaración de proyectos prioritarios correspondientes a los sectores económicos estratégicos calificados en el apartado 3 del artículo 4 de esta ley, a los que serán de aplicación los efectos previstos en el título III.

Los acuerdos del Consejo de Gobierno por los que se aprueben los criterios o supuestos a los que hace referencia el párrafo anterior serán publicados en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Los criterios o supuestos prioritarios regulados en este apartado deberán evaluarse anualmente por las consejerías competentes, pudiendo modificarse los existentes, incorporarse nuevos criterios o suprimirse los que se consideren oportunos, en función de aspectos que se consideren relevantes tener en cuenta en el momento de la revisión.

La modificación de los criterios existentes, así como la incorporación de nuevos criterios o la supresión de los mismos, se realizará mediante acuerdo del Consejo de Gobierno, que se publicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, resultando de aplicación a partir del día siguiente al de su publicación.

Los proyectos pertenecientes a sectores estratégicos podrán estar exentos de los umbrales fijados en el apartado 2 si así se estableciese expresamente mediante acuerdo del Consejo de Gobierno para ese concreto sector estratégico.

6. Excepcionalmente, podrán declararse como proyectos prioritarios otros que, por sus características especiales, sean considerados estratégicos para el desarrollo de la Comunidad Autónoma, mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha, que se adoptará a propuesta de la consejería competente por razón de la materia, y que incluirá una justificación de las características y motivos que aconsejan la declaración del proyecto.

CAPÍTULO II

Procedimiento para la declaración

Artículo 6. *Solicitudes de declaración de proyecto prioritario.*

1. Las personas promotoras de iniciativas empresariales interesadas en obtener la declaración de proyecto prioritario al amparo de esta ley, habrán de presentar una solicitud por medios electrónicos según dispone la normativa básica en materia de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas. Esta solicitud se acompañará, al menos, de la siguiente documentación:

a) Memoria del proyecto, que incluirá:

i) Entidades o personas promotoras del proyecto, incluyendo todos los datos necesarios para su plena identificación, así como las escrituras de constitución y poderes de la entidad o entidades solicitantes.

ii) Características del proyecto e identificación y justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

iii) Estudio sobre la generación de empleo y sus características, y grado de innovación tecnológica.

iv) Descripción del impacto económico, social, medioambiental, así como de los efectos sobre la vertebración territorial de la inversión.

v) Localización, titularidad o disponibilidad, delimitación del ámbito y detalle de los terrenos y la estructura de la propiedad.

vi) Plan de viabilidad económico-financiera, con indicación de los recursos disponibles para el desarrollo de esta.

vii) La solicitud, en su caso, de la aplicación de los instrumentos urbanísticos previstos en el capítulo II del título III del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

viii) La solicitud, en su caso, de la declaración de utilidad pública o interés social, identificando la relación de bienes y derechos afectados.

ix) Cualesquiera otros compromisos que decida asumir la persona promotora de la inversión.

b) Declaración responsable sobre el mantenimiento de los compromisos de inversión y empleo.

c) Dirección de correo electrónico a la que se harán todas las comunicaciones que relacionadas con el proyecto o actuación tenga que realizar la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. Un mismo promotor podrá plantear como susceptible de declaración como prioritario una propuesta conjunta de inversión que incluya una variedad de proyectos, en cuyo caso a la documentación especificada en el apartado anterior deberá incluir la justificación de las relaciones de unos y otros, así como un estudio de las sinergias que puedan generarse por la propuesta conjunta de inversión.

3. La Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, las entidades que forman parte del sector público regional, las Corporaciones Locales y sus entidades y empresas dependientes de ellas, cuando sean los promotores de los proyectos, también podrán presentar la correspondiente solicitud en los términos establecidos en el apartado anterior.

Artículo 7. *Incoación del procedimiento.*

1. Las solicitudes de declaración de interés prioritario se dirigirán a la Unidad de Acompañamiento Empresarial regulada en el artículo 3 de la presente ley a quien competerá el impulso de su tramitación.

2. La Unidad de Acompañamiento Empresarial realizará un primer examen del contenido de la documentación presentada, requiriendo para que proceda a la subsanación de los

documentos que necesitarán de mejora o subsanación. Dicha Unidad apoyará directamente al solicitante en la más pronta atención del requerimiento formulado.

3. Dicha unidad simultáneamente a las actuaciones señaladas en el apartado anterior, requerirá de cuantas Administraciones sea preciso la emisión de los informes que resulten preceptivos o entienda precisos en el seno del procedimiento de declaración de proyecto prioritario y en todo caso el de los municipios en cuyo término municipal se plantee éste y someterá el expediente a información pública durante un periodo de veinte días a través de la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (https://www.jccm.es) y del «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

La emisión de estos informes será preferente en su tramitación y su plazo de emisión será de un máximo de siete días, entendiéndose que, si transcurrido dicho plazo no se hubiese recibido el informe, no existe inconveniente para la declaración como proyecto prioritario.

4. La información pública a la que hace referencia el apartado anterior podrá integrarse en las informaciones públicas previstas en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de evaluación ambiental de Castilla-La Mancha, en el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, en la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de patrimonio cultural de Castilla-La Mancha y en el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio y de la actividad urbanística.

Artículo 8. *Evaluación de los proyectos de inversión.*

Una vez completa la documentación que incluirá los informes emitidos señalados en el artículo anterior, la unidad de acompañamiento empresarial impulsará la evaluación de los proyectos:

a) En el caso de proyectos pertenecientes a sectores calificados como estratégicos, comprobará el cumplimiento de los criterios o supuestos a los que hace referencia el apartado 4 del artículo 5, emitiendo el correspondiente informe propuesta a la correspondiente Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

b) En el resto de los casos, remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial la totalidad del procedimiento para su valoración.

Artículo 9. *Valoración de los proyectos.*

1. Una vez recibida la documentación por la Consejería competente en materia de ordenación territorial, y en el plazo máximo de cinco días, se convocará sesión de la correspondiente Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con la inclusión en su orden del día y para su informe, entre otros, de los expedientes que se sometan al procedimiento regulado en la presente ley. La sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberá celebrarse en un plazo máximo de diez días desde la recepción de la documentación referida.

Los expedientes cuya declaración como proyecto prioritario corresponda al Consejo de Gobierno en aplicación del artículo 10 serán informados por la Comisión Regional del Ordenación del Territorio y Urbanismo.

A las sesiones de la correspondiente Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo asistirá un miembro de la unidad de acompañamiento empresarial que haya tramitado el expediente y un representante de la Consejería con competencias en materia de incentivos empresariales.

2. El informe a emitir tendrá como objeto, al menos, las determinaciones que correspondan en materia:

a. Territorial y urbanística.

b. Ambiental.

c. Patrimonio histórico y cultural.

d. Económica y empresarial, comprendiendo las obligaciones que han de asumir las personas promotoras de la inversión empresarial objeto de la declaración, concretando el plazo en que deban cumplirse las mismas.

e. Aspectos municipales, a cuyo fin se invitará a un representante del municipio o municipios afectados por la actuación o, en su defecto, a un representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

A tal fin, tanto los representantes de las Consejerías competentes en las anteriores materias, como los de los municipios interesados en cada asunto del orden del día, intervendrán en la sesión en forma de informe de ponencia, previamente elaborado y remitido a la Secretaría de la Comisión. Dichos informes se someterán a la decisión de la Comisión y figurarán de manera específica y separada en el acta que recoja los acuerdos de la misma.

3. Sin perjuicio de su participación en la sesión de la correspondiente Comisión de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y del requerimiento de informe a que se refiere el artículo precedente, las Administraciones a las que corresponda informar en el seno del procedimiento regulado en la presente ley podrán hacerlo por escrito o en voz en la propia sesión de este órgano colegiado, a cuyo fin serán requeridos por parte de su Presidencia.

4. El acuerdo de la correspondiente Comisión adoptará la forma de informe propuesta de declaración de proyecto prioritario, del que se dará traslado por su Secretaría a la persona promotora del proyecto para que, en el plazo de cinco días, alegue ante la Unidad de Acompañamiento Empresarial, en su caso, lo que estime procedente y en todo caso manifieste su conformidad con las obligaciones establecidas en aquel. En el supuesto de que no se produzca dicha conformidad la propuesta formulada quedará sin efecto.

5. La Consejería con competencias en materia de incentivación empresarial dará traslado del informe propuesta al que se hace referencia en el apartado anterior al órgano competente para la declaración como proyecto prioritario.

Artículo 10. *Declaración de proyecto prioritario.*

1. La competencia para declarar un proyecto como prioritario corresponde:

a) A la persona titular de la Consejería competente en la materia a que se refiera el proyecto, mediante la correspondiente orden:

a. Cuando se trate de proyectos pertenecientes a sectores calificados como estratégicos mediante Orden de la persona titular de la Consejería.

b. Cuando se trate de proyectos del resto de sectores que no superen los 5.000.000 de euros de inversión.

Cuando las materias a la que se refiera un proyecto sean competencia de varias Consejerías, la declaración como proyecto prioritario corresponderá a la Consejería competente en materia de incentivación empresarial.

b) Al Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, mediante acuerdo del mismo:

a. Cuando se trate proyectos no pertenecientes a sectores calificados como estratégicos, cuando el proyecto supere los 5.000.000 euros de inversión.

b. En todo caso cuando el proyecto adopte la forma de Proyecto o Plan de Singular Interés o conlleve la declaración de utilidad pública o interés social prevista en el artículo 13.

El Consejo de Gobierno, en aplicación del artículo 17 de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, podrá constituir una Comisión Delegada para la Declaración de Proyectos de Interés.

2. La declaración de un proyecto como prioritario tendrá los efectos previstos en el título siguiente, pero no prejuzga el sentido de los diferentes actos administrativos que conlleve la tramitación del proyecto.

3. La declaración se notificará a la persona promotora del proyecto, surtiendo efectos la declaración a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

4. Periódicamente el Gobierno Regional informará de los proyectos declarados como prioritarios al Consejo del Diálogo Social, previsto en la Ley 8/2019, de 13 de diciembre, de Participación de Castilla-La Mancha.

TÍTULO III

Efectos de la declaración como proyecto prioritario

CAPÍTULO I

Efectos generales

Artículo 11. *Tramitación administrativa preferente.*

Los Proyectos declarados como prioritarios tendrán, además de los efectos señalados en la presente ley, el de que, en sus distintos trámites administrativos, gozarán de un impulso preferente y urgente ante cualquiera de los departamentos de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sus entes vinculados y dependientes.

Artículo 12. *Reducción de los plazos administrativos.*

1. Los proyectos declarados como prioritarios serán tramitados por todos los órganos de la Administración regional que intervengan en la tramitación a efectos de obtención de las autorizaciones administrativas preceptivas para su ejecución, de acuerdo al procedimiento de tramitación de urgencia y despacho prioritario conforme a lo dispuesto en los artículos 33 y 71 respectivamente de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, para lo cual se reducirán los plazos a la mitad, salvo los relativos a la presentación recursos, así como los de naturaleza fiscal.

2. A estos proyectos declarados prioritarios las corporaciones locales por razones de interés público aplicarán al procedimiento la tramitación de urgencia, reduciéndose a la mitad los plazos establecidos para el procedimiento ordinario, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos, de acuerdo con la legislación básica de régimen local.

Artículo 13. *Declaración de Utilidad Pública o interés social.*

La declaración de proyecto prioritario efectuada sobre proyectos pertenecientes a sectores económicos estratégicos podrá incluir la declaración de utilidad pública o interés social con los efectos previstos en la Ley de Expropiación Forzosa.

CAPÍTULO II

Efectos en materia de incentivación económica y financiera

Artículo 14. *Complementariedad con otras ayudas.*

El proyecto declarado como prioritario podrá recibir de la Consejería con competencias en materia de incentivación empresarial un complemento de la ayuda que obtenga de otras Administraciones Públicas, hasta el límite fijado en el mapa de ayudas que dé cumplimiento a las Directrices sobre ayudas estatales de finalidad regional adoptadas por la Comisión Europea.

Artículo 15. *Valoración de los proyectos prioritarios.*

En las bases reguladoras de las convocatorias de líneas de ayuda dirigidas a incentivar la inversión empresarial, se recogerá como criterio de valoración una mayor puntuación para los proyectos declarados prioritarios que se presenten a las correspondientes convocatorias.

Artículo 16. *Financiación preferente.*

Los proyectos declarados prioritarios tendrán preferencia para acceder a las líneas de financiación, así como a la formalización de avales, de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o de cualquiera de sus entidades dependientes.

CAPÍTULO III

Efectos en materia de ordenación territorial y urbanística

Artículo 17. *Implantación en suelo rústico.*

1. Cuando el proyecto prevea su implantación en suelo rústico, la declaración como prioritario del mismo implica la obtención de la calificación urbanística prevista en la normativa de ordenación territorial y urbanística, así como, en su caso, la autorización para excepcionar los parámetros de ocupación máxima y parcela mínima previstos en la Instrucción Técnica de Planeamiento.

A la actuación propuesta se le aplicará el resto del régimen del suelo rústico a todos los efectos incluido el devengo del canon que, en su caso, proceda por la obtención de la calificación urbanística.

2. Cuando el proyecto se articule mediante una actuación urbanizadora que pretenda la reclasificación de suelo rústico, su declaración como prioritario conllevará la aprobación de la consulta previa prevista en el artículo 54.2 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.

Artículo 18. *Planes y proyectos de singular interés.*

Cuando la persona interesada hubiera propuesto en su solicitud la utilización de los instrumentos urbanísticos previstos en el capítulo II del título III del Decreto Legislativo 1/2010, la declaración del proyecto como prioritario por el Consejo de Gobierno tendrá los efectos de declaración de interés regional previstos en el artículo 33.2 del citado Decreto Legislativo, reduciéndose a la mitad todos los plazos previstos en la regulación del procedimiento de aprobación del correspondiente Plan o Proyecto de Singular Interés.

TÍTULO IV

Seguimiento y coordinación de los proyectos prioritarios

Artículo 19. *Seguimiento y coordinación de los proyectos prioritarios.*

1. Una vez declarados los proyectos como prioritarios, la Unidad de Acompañamiento Empresarial, en coordinación con los diferentes órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, prestará su apoyo a la persona promotora de la actuación para la realización ante cualesquiera Administraciones e instituciones de los procedimientos conducentes a la obtención de las autorizaciones administrativas y demás requisitos legales precisos para la puesta en marcha del proyecto.

2. La Unidad de Acompañamiento Empresarial realizará un seguimiento exhaustivo de los proyectos en curso y mantendrá un contacto permanente con los promotores de los mismos hasta la efectiva implementación del proyecto.

3. El proyecto declarado prioritario deberá ejecutarse de conformidad con la solicitud presentada por el promotor, especialmente en lo relativo a los plazos, volumen de inversión y empleo, y deberá cumplir con las obligaciones impuestas por el acuerdo de Consejo de Gobierno o por la respectiva orden, quedando afectada la declaración a la realización del proyecto. Cualquier modificación en los términos de plazos, volumen de inversión, entidad promotora del proyecto, obligaciones impuestas o de cualquier otro requisito exigido por esta norma, tendrá que ser analizada por la unidad de acompañamiento empresarial correspondiente, la cual podrá solicitar la documentación que estime conveniente, al objeto de proponer al órgano que efectuó la declaración de proyecto prioritario la revocación o la modificación de la misma.

La Resolución de calificación de proyecto prioritario deberá incluir de forma expresa las obligaciones a las que el beneficiario habrá de atender, así como las variaciones a las que el Proyecto pueda verse sometido y que deban ser objeto de comunicación a la Administración concedente de la calificación.

Artículo 20. *Cooperación interadministrativa con las entidades locales.*

Los Ayuntamientos que manifiesten falta de medios materiales o humanos para la tramitación de los expedientes necesarios para la implantación de los proyectos declarados como prioritarios, podrán encomendar a la correspondiente Diputación Provincial o a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha el impulso y tramitación del expediente, facultándole a tomar todos los acuerdos necesarios para la continuidad en la tramitación, excepto el acuerdo para la otorgación de las correspondientes licencias de obras o de actividad.

Disposición adicional primera. *Información sobre condicionantes ambientales.*

1. La Consejería con competencias en materia ambiental, en el plazo de tres meses, pondrá a disposición de la ciudadanía un visor cartográfico en el que se especifique los condicionantes ambientales a los que se puede ver sometido un proyecto por su ubicación, en función de la clasificación establecida por la disposición adicional segunda de la presente ley.

2. La Consejería con competencias en materia ambiental establecerá, además, buenas prácticas ambientales para la implantación y el desarrollo de los proyectos en cada uno de los sectores económicos estratégicos. Dicha información será accesible desde el visor cartográfico.

3. Con el fin de optimizar el asesoramiento específico en materia ambiental y agilizar su tramitación, todas aquellas personas interesadas en presentar una solicitud de declaración de proyectos prioritarios, podrán comprobar, de acuerdo a la información del visor cartográfico, la viabilidad ambiental del proyecto en la ubicación prevista, sin perjuicio de su posterior sometimiento a los procedimientos de evaluación ambiental, de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental vigente.

Disposición adicional segunda. *Clasificación del territorio en función de la regulación ambiental o valor de los recursos y de la aptitud para absorber proyectos empresariales o industriales.*

1. A los efectos de que las personas promotoras puedan conocer los condicionantes ambientales a las que puede estar sometido un territorio a efectos ambientales y sin perjuicio de los resultados de los procedimientos de evaluación ambiental a que deba someterse cada proyecto, el territorio de Castilla-La Mancha se clasifica en:

a) Zonas aptas: el territorio de la Comunidad Autónoma no incluido en las otras zonas que cuenta con recursos naturales no sometidos a regulación especial y por lo tanto es apto para la absorción de proyectos empresariales o industriales.

b) Zonas potencialmente aptas, pero con limitaciones ambientales: zonas con recursos naturales de interés general para la protección de determinados valores naturales que deben considerarse aptas para la absorción de determinados proyectos con condicionantes ambientales.

c) Zonas sometidas a regulación específica ambiental: zonas que albergan valores ambientales especialmente sensibles y que se corresponden con áreas declaradas como protegidas por la aplicación de la normativa vigente.

2. La clasificación definida en el apartado anterior se concreta en función de las diferentes figuras de protección y la aplicación de otra normativa de carácter específico:

Zonificación del territorio de Castilla-La Mancha:

A. Zonas aptas: El territorio de la Comunidad Autónoma no incluido en las otras zonas.

B. Zonas potencialmente aptas, pero con limitaciones ambientales:

a. Red Natura (cuando el plan de gestión no lo considere incompatible explícitamente).

b. Áreas importantes para la conservación de aves (IBAS).

c. Zonas de dispersión del águila imperial y águila perdicera.

d. Zonas periféricas de protección de espacios naturales protegidos.

e. Zonas de presencia estable y reproductora del lince ibérico no declaradas áreas críticas.

f. Montes de utilidad pública con cubierta forestal.

g. Refugios de fauna.
h. Reservas de la Biosfera (zonas tampón y núcleo) no incluidas en el apartado siguiente.

C. Zonas sometidas a regulación específica ambiental:

a. Parques Nacionales.
b. Espacios naturales protegidos.
c. Red Natura (cuando así lo determine su plan de gestión, en función de la actividad a desarrollar).
d. Hábitats y elementos geomorfológicos de protección especial.
e. Vías pecuarias.
f. Humedales integrados en la lista Ramsar.
g. Áreas críticas para la flora y fauna amenazada.
h. Dominio público hidráulico y su zona de servidumbre.
i. Inventario de zonas húmedas.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de las limitaciones o condicionantes que vengan establecidas por la normativa sectorial o instrumentos de planificación autonómicos vigentes.

Disposición adicional tercera. *Medida extraordinaria para flexibilizar de forma temporal el uso del Fondo de Promoción y Formación de las cooperativas con la finalidad de paliar los efectos del COVID-19.*

1. Hasta el 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Promoción y Formación de las cooperativas regulado en el artículo 91 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha, podrá ser destinado, total o parcialmente, a las siguientes finalidades:

a) Como recurso financiero, para dotar de liquidez a la cooperativa en caso de necesitarlo para su funcionamiento. A estos efectos, el Fondo de Promoción y Formación destinado a esta finalidad, deberá ser restituido por la cooperativa con, al menos, el 30% de los resultados de libre disposición que se generen cada año, hasta que alcance el importe que dicho Fondo tenía en el momento de adopción de la decisión de su aplicación excepcional y en un plazo máximo de 10 años.
De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto-Ley 15/2020, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, y a estos exclusivos efectos, no será de aplicación lo dispuesto en los artículos 13.3 y 19.4 de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas. Por tanto, el Fondo de Promoción y Formación que haya sido aplicado a esta finalidad, no tendrá la consideración de ingreso para la cooperativa.
b) A cualquier actividad que redunde en ayudar a frenar la crisis sanitaria del COVID-19 o a paliar sus efectos, bien mediante acciones propias o bien mediante donaciones a otras entidades, públicas o privadas que vayan encaminadas a la atención de gastos tales como equipamientos e infraestructuras sanitarias, material, suministros, contratación de personal, investigación y cualquier otro que pueda contribuir a reforzar las capacidades de respuesta a la crisis.

2. Durante este periodo, el órgano de administración asumirá la competencia para aprobar la aplicación del Fondo de Promoción y Formación en los términos previstos en el apartado 1, cuando por falta de medios adecuados o suficientes la Asamblea general de la cooperativa no pueda ser convocada para su celebración a través de medios virtuales.

Disposición adicional cuarta. *Medida extraordinaria aplicable a las sociedades cooperativas para la adopción de acuerdos en los procedimientos de suspensión total y/o parcial, en los términos previstos en los artículos 22 y 23 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.*

1. Cuando por falta de medios adecuados o suficientes, la Asamblea general de las cooperativas no pueda ser convocada para su celebración a través de medios virtuales, el

órgano de administración asumirá la competencia para aprobar la suspensión total o parcial de la prestación de trabajo de sus socias y socios declarando la necesidad de la misma establecida en el artículo 124.3 de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre, de Cooperativas de Castilla-La Mancha y emitirá la correspondiente certificación para su tramitación, en los términos previstos en los artículos 22 y 23 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

2. La asunción excepcional por parte del órgano de administración de esta competencia, se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2020.

Disposición adicional quinta. *Medidas extraordinarias en relación con el funcionamiento de los órganos sociales de las cooperativas y en relación con el procedimiento para concluir determinados actos de las mismas.*

1. Aunque los estatutos no lo hubieran previsto, hasta el 31 de diciembre de 2020, las sesiones, tanto del órgano de administración como de la Asamblea general de las cooperativas podrán celebrarse por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple o similar, siempre que todos los miembros del órgano de administración o las personas que tuvieran derecho de asistencia a la Asamblea o quienes los representen, dispongan de los medios necesarios, el Secretario de la cooperativa o de la Asamblea reconozca su identidad, y así lo exprese en el acta, que remitirá de inmediato a las direcciones de correo electrónico de cada uno de los/as concurrentes. La misma regla será de aplicación al resto de órganos colegiados facultativos de la cooperativa. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social de la cooperativa.

2. Aunque los estatutos no lo hubieran previsto, hasta el 31 de diciembre de 2020, los acuerdos del Consejo Rector de las cooperativas podrán adoptarse mediante votación por escrito y sin sesión siempre que lo decida el/la Presidente/a y deberán adoptarse así cuando lo soliciten, al menos, dos de los miembros del Consejo Rector. La misma regla será de aplicación al resto de órganos colegiados facultativos. La sesión se entenderá celebrada en el domicilio social de la cooperativa.

3. La obligación de formular las cuentas anuales que incumbe al órgano de administración queda suspendida hasta que finalice el estado de alarma, reanudándose de nuevo por otros tres meses a contar desde esa fecha.

No obstante, lo anterior, será válida la formulación de cuentas que realice el órgano de administración durante el estado de alarma pudiendo igualmente realizar su verificación contable dentro del plazo legalmente previsto o acogiéndose a la prórroga prevista en el apartado siguiente.

4. En el caso de que, a la fecha de declaración del estado de alarma o durante la vigencia del mismo, el órgano de administración hubiera formulado las cuentas del ejercicio anterior, el plazo para la verificación contable de esas cuentas, tanto si la auditoría fuera obligatoria como voluntaria, se entenderá prorrogado por dos meses a contar desde que finalice el estado de alarma.

La Asamblea general ordinaria para aprobar las cuentas del ejercicio anterior se reunirá necesariamente dentro de los tres meses siguientes a contar desde que finalice el plazo para formular las cuentas anuales.

5. Si la convocatoria de la Asamblea general se hubiera publicado antes de la declaración del estado de alarma, pero el día de celebración fuera posterior a esa declaración, el órgano de administración podrá modificar el lugar y la hora previstos para celebración de la Asamblea o revocar el acuerdo de convocatoria mediante anuncio publicado con una antelación mínima de cuarenta y ocho horas en la página web de la sociedad. En caso de revocación del acuerdo de convocatoria, el órgano de administración deberá proceder a nueva convocatoria dentro del mes siguiente a la fecha en que hubiera finalizado el estado de alarma.

6. En relación con la propuesta de aplicación del resultado, las cooperativas que, habiendo formulado sus cuentas anuales, convoquen la Asamblea general ordinaria a partir de la entrada en vigor de la presente disposición, podrán sustituir la propuesta de aplicación del resultado contenida en la memoria por otra propuesta, en base a la situación creada por el COVID-19, que deberá ser justificada por el órgano de administración. Además, deberá

también acompañarse de un escrito del auditor de cuentas en el que este indique que no habría modificado su opinión de auditoría si hubiera conocido en el momento de su firma la nueva propuesta.

Si la Asamblea general ordinaria estuviera ya convocada, el órgano de administración podrá retirar del orden del día la propuesta de aplicación del resultado a efectos de someter una nueva propuesta a la aprobación de una nueva Asamblea general que deberá celebrarse también dentro del plazo legalmente previsto para la celebración de la Asamblea general ordinaria.

La decisión del órgano de administración deberá publicarse antes de la celebración de la Asamblea general ya convocada. En relación con la nueva propuesta deberán cumplirse los requisitos de justificación, aportando el escrito de auditor de cuentas señalados en el primer párrafo. La certificación del órgano de administración a efectos del depósito de cuentas se limitará, en su caso, a la aprobación de las cuentas anuales, presentándose posteriormente en el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha certificación complementaria relativa a la aprobación de la propuesta de aplicación del resultado.

7. El/la notario/a que fuera requerido para que asista a Asamblea general y levante acta de la reunión podrá utilizar tecnologías de comunicación a distancia en tiempo real que garanticen adecuadamente el cumplimiento de la función notarial.

8. Aunque concurra causa legal o estatutaria, las personas socias no podrán ejercitar el derecho de baja voluntaria u obligatoria hasta que finalice el estado de alarma y las prórrogas del mismo que, en su caso, se acuerden. Desde la declaración del estado de alarma, quedan suspendidos los plazos para la calificación de las bajas, así como para el cálculo de la liquidación de participaciones sociales de las personas socias que hubiesen causado baja con anterioridad a la declaración del estado de alarma, iniciándose de nuevo el cómputo de los mismos a los tres meses desde que finalice el estado de alarma.

9. El reembolso de las participaciones sociales a las personas socias que causaron baja con anterioridad al estado de alarma y que hubiera debido abonarse durante la vigencia del mismo, queda prorrogado hasta que transcurran seis meses a contar desde que finalice el estado de alarma, sin que dicha prórroga comporte el devengo de intereses.

10. En el caso de que, durante la vigencia del estado de alarma, transcurriera el término de duración de la cooperativa fijado en los estatutos sociales, no se producirá la disolución de pleno derecho hasta que transcurran dos meses a contar desde que finalice dicho estado.

11. En caso de que, antes de la declaración del estado de alarma y durante la vigencia de ese estado, concurra causa legal o estatutaria de disolución de la sociedad, el plazo legal para la convocatoria por el órgano de administración de la Asamblea general a fin de que adopte el acuerdo de disolución de la sociedad o los acuerdos que tengan por objeto enervar la causa, se suspende hasta que finalice dicho estado de alarma.

12. Si la causa legal o estatutaria de disolución hubiera acaecido durante la vigencia del estado de alarma, los/as miembros del órgano de administración no responderán de las deudas sociales contraídas en ese periodo.

13. El plazo de vigencia de los nombramientos de los cargos del órgano de administración y el resto de órganos sociales queda prorrogado por el tiempo que dure el estado de alarma.

14. El plazo para legalizar por el Registro de Cooperativas de Castilla-La Mancha los libros contables y sociales de las cooperativas queda prorrogado por el tiempo que dure el estado de alarma.

15. Se suspende el plazo de caducidad de los asientos de presentación, de las anotaciones preventivas, de las menciones, de las notas marginales y de cualesquiera otros asientos registrales susceptibles de cancelación por el transcurso del tiempo. El cómputo de los plazos se reanudará al día siguiente de la finalización del estado de alarma.

Disposición adicional sexta. *Medida extraordinaria para permitir que, de forma temporal y excepcional, el órgano de administración de las cooperativas asuma determinadas competencias propias de la Asamblea general de las mismas.*

Hasta el 31 de diciembre de 2020, el órgano de administración de las cooperativas podrá asumir competencias propias de la Asamblea general siempre y cuando ésta no puede ser convocada para su celebración a través de medios virtuales y se refiera a asuntos que

afecten a la estructura económica, organizativa o funcional que sea precisos para el normal funcionamiento de la cooperativa, incluyendo la aprobación de inversiones que sean urgentes, precisas o convenientes para el desarrollo de su actividad cooperativizada y cuyo importe total no supere el 30 % de los fondos propios de la cooperativa, salvo que tuviera previsto en sus estatutos sociales un límite superior.

Disposición adicional séptima. *Bonificación de la tasa fiscal sobre los juegos de suerte, envite o azar. Máquinas o aparatos de juego.*

1. Se establece una bonificación de la cuota fija de la tasa fiscal que graba las máquinas o aparatos de juego, en el porcentaje equivalente al número de días en los que, como consecuencia de la suspensión de la apertura al público de los locales y establecimientos señalados en el artículo 10.3 y anexo del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, no ha sido posible la explotación de aquéllas en los locales y establecimientos en los que conforme a la normativa de juego pueden instalarse este tipo de máquinas.

2. El importe de la bonificación se calculará dividiendo las cuotas semestrales fijadas en el artículo 31.2 de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, por el número total de días del correspondiente semestre y multiplicando la cifra obtenida por el número de días en los que no ha sido posible la explotación de las máquinas conforme a lo establecido en el apartado anterior.

Disposición adicional octava. *Bonificación de la tasa de espectáculos taurinos.*

Hasta el 31 de diciembre de 2021 se bonifica con un porcentaje del 100 % el importe de la tasa de espectáculos taurinos, prevista en los artículos 348 a 351 de la Ley 9/2012, de 29 de noviembre, de Tasas y Precios Públicos de Castilla-La Mancha y otras medidas tributarias.

Disposición adicional novena. *Adscripción funcional a las Unidades de Acompañamiento Empresarial.*

Los empleados públicos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de las entidades que conforman el sector público regional podrán ser adscritos funcionalmente a las Unidades de Acompañamiento Empresarial.

Disposición adicional décima. *Apreciación de carácter prioritario de proyectos de instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables e instalaciones de transporte y distribución de energía pertenecientes al sector económico estratégico de la energía.*

El procedimiento para la declaración como prioritarios de los proyectos de instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, e instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica, en la medida en que están sometidas a la regulación del sector eléctrico, cuya tramitación y autorización sea competencia de la Comunidad Autónoma, será automático siempre que se ajusten a los criterios o supuestos que resulten aplicables, contemplados en el apartado 4 del artículo 5 de esta ley. Asimismo, la Unidad de Acompañamiento Empresarial, en coordinación con las diferentes unidades administrativas u órganos competentes para la tramitación de los procedimientos, comprobará el cumplimiento de los requisitos fijados.

Disposición adicional undécima. *Bonificación de la tasa por la instalación en zanjas de conducciones de servicios públicos de interés general de forma paralela a la calzada de la carretera.*

Se establece una bonificación con un porcentaje del 95% del importe de la tasa por la instalación en zanja de conducciones de servicios públicos de interés general de forma paralela a la calzada de la carretera (por metro lineal), prevista en los artículos 41 a 45 de la Ley 9/2012, de 29 de noviembre, de Tasas y Precios Públicos de Castilla-La Mancha, a

aquellos proyectos de despliegues de redes de telecomunicación asociados a un proyecto prioritario por ser considerados estratégicos para el desarrollo de la Comunidad Autónoma.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

(Derogada).

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla-La Mancha.*

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 24, quedando redactado como sigue:

«1. Las ocupaciones en vías pecuarias por razones de interés particular sólo se podrán autorizar con carácter excepcional, de forma motivada, por causas debidamente acreditadas que lo justifiquen siempre que no causen perjuicios o dificulten manifiestamente el tránsito ganadero y los demás usos y servicios compatibles o complementarios con él.

Se considerará, con carácter excepcional, las ocupaciones transitorias que deriven de obras y servicios relacionados con proyectos prioritarios que afecten directamente a terrenos contiguos o adyacentes con las vías pecuarias e incidan en éstas de forma transitoria durante la ejecución de las obras o la prestación de los servicios.

Se concederán con carácter temporal por el plazo de duración de las obras por un máximo de un año, sin perjuicio de su renovación y con la obligación de restituir la vía pecuaria a su estado primitivo si resultase afectada por los trabajos.»

Dos. Se modifica el artículo 31 que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 31. *Usos comunes compatibles.*

Son usos comunes compatibles con la actividad pecuaria, los tradicionales que, siendo de carácter agrario y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Se consideran como tales:

a) La circulación de personas a pie, acompañadas de animales que permanezcan bajo su control y no perturben el tránsito ganadero.

b) El tráfico de vehículos y maquinaria agrícola o forestal para su utilización en las explotaciones agrarias a las que den acceso y, previa autorización, de la maquinaria necesaria para mantenimiento y obras en otras explotaciones, plantas o industrias que no tengan otro acceso viable, con las limitaciones y condiciones que se establezcan para hacerlo compatible con el uso común. La velocidad de estos vehículos no podrá superar los 40 kilómetros por hora.

En el caso de proyectos y actuaciones declaradas prioritarias, la autorización a la que hace referencia el párrafo anterior podrá sustituirse por la presentación de una declaración responsable ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma con una antelación de 15 días.

c) Previa autorización, las plantaciones lineales, cortavientos y ornamentales, con especies arbóreas o arbustivas, cuando permitan y no dificulten el normal tránsito ganadero. En cualquier caso, éstas respetarán, con las fincas o bienes colindantes, las distancias establecidas en el Código Civil y las condiciones que reglamentariamente pudieran establecerse.»

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 7/2000, de 23 de noviembre, de Ordenación del Aprovechamiento de Pastos, Hierbas y Rastrojeras.*

Se modifica el artículo 17 de la Ley 7/2000, de 23 de noviembre, de Ordenación del Aprovechamiento de Pastos, Hierbas y Rastrojeras, que pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 17.

1. Los pastos sujetos a la ordenación común regulada en el artículo siguiente se adjudicarán de acuerdo al siguiente orden de preferencia:

a) En primer lugar, a ganaderos cuya explotación ganadera tenga su ubicación principal en el municipio, con código REGA en el mismo, debiéndose asignar a cada una las hectáreas de pastos que les correspondan en función de las Unidades de Ganado Mayor que realmente dispongan.

b) Si después de adjudicar a los anteriores existiesen pastos sobrantes, se adjudicarán a los ganaderos cuya explotación ganadera tenga su ubicación principal en municipios limítrofes, con código REGA en los mismos, con asignación de hectáreas con el mismo criterio que en el apartado anterior.

c) Si siguiesen existiendo pastos sobrantes, se adjudicarán a ganaderos cuya explotación ganadera tenga su ubicación principal en municipios no limítrofes, con código REGA en los mismos, con asignación de hectáreas con el mismo criterio que en el apartado a).

2. Si dentro del mismo orden de preferencia coinciden solicitudes que superen la carga ganadera establecida por la Comisión Local o la que rija para esa zona, tendrán preferencia todas las explotaciones ganaderas que teniendo calificación sanitaria conforme al artículo anterior:

a) Quienes pertenezcan a una Agrupación de Productores o a una Cooperativa de explotación ganadera y formen parte de una Agrupación de Defensa Sanitaria Ganadera.

b) Quienes los tuvieran adjudicadas en años anteriores, tomando como referencia los cuatro últimos años.»

Disposición final cuarta. *Modificación de la Ley 5/2007, de 8 de marzo, de Declaración del Parque Natural de la Serranía de Cuenca.*

Se modifica el Anejo III de la Ley 5/2007, de 8 de marzo, de Declaración del Parque Natural de la Serranía de Cuenca, que pasa a tener la siguiente redacción:

«ANEJO III

Límites y normativa aplicable a los usos, aprovechamientos y actividades de la zona periférica de protección

Límites

La superficie total estimada de esta zona es de 2.413 ha, que se reparten por cada enclave como: Beamud (369,73 ha), Huélamo (368 ha), Las Majadas (395,95 ha), Tragacete (672,46 ha), Uña (145,90 ha) y Valdemeca (427,83 ha), además de los parajes de Casa de Pie Pajarón (2,94 ha), Molino de Juan Romero (3,24 ha.), La Veredilla (6,62 ha) y Valdelatas (22,43 ha.)

Cuando en la descripción de los límites, uno de ellos sea un río o arroyo, se considerará como tal una franja de 20 metros a ambos lados del eje del mismo.

Beamud: Incluye el núcleo urbano y las zonas de cultivo situadas al norte del mismo; el límite sur está definido por el Monte de U.P. 60. La descripción detallada de los límites es: Empezando por el extremo del Monte de U.P. 60 y el límite del término municipal de Beamud en el punto (600918, 4448988), se sigue el límite del monte en dirección noroeste siguiendo las coordenadas (600698, 4449581), (599939, 4449823), hasta el punto (599662, 4449686). En la zona norte se excluyen las zonas de quejigar situadas junto al monte, el límite de zona lo determina la línea entre los cultivos y la zona de quejigar que pasa por las coordenadas (599185, 4450029), (598911, 4450652), siguiendo la línea de cultivos hasta llegar al Arroyo de la Magdalena (598636, 4451332), continúa en el otro margen del Arroyo por la línea entre los

cultivos y la zona de quejigar hasta llegar al corte con el Monte de U.P 60 en coordenada (598427, 4450730), se sigue la linde del monte en dirección sur por los puntos (598693, 4450255), (598847, 4448876), (599617, 4447717) hasta que corta con el límite del término municipal (600152, 4447626), continúa por el límite del término hasta cerrar con el primer punto citado.

Se excluyen de la Zona Periférica de Protección, por estar incluidos en el Parque Natural, el Arroyo de la Magdalena y el Arroyo procedente de la Hoya del Santo, en una franja de 20 metros a ambos lados del eje de dichos arroyos.

Huélamo: La zona periférica de protección en este término municipal está formada por 7 zonas.

La información que se describe está referida a:

– La cartografía a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional y las ortofotos del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) 2015 a una resolución de 0,5m.

– Las coordenadas de los puntos están en proyección UTM, huso 30, sistema geodésico de referencia ETRS89 y bajo la notación (coordenadas X, coordenada Y).

– Los datos de polígonos y parcelas corresponden a Catastro 2017.

Zona 1:

Constituida por las siguientes parcelas:

Municipio	Polígono	Parcela	Observaciones
Huélamo.	007	00059	
Huélamo.	007	00060	
Huélamo.	007	00061	Solo la parte situada al este de la línea definida por los ptos (600524,4463056) y (600542,4463103).
Huélamo.	007	00064	
Huélamo.	007	00065	
Huélamo.	007	00066	
Huélamo.	007	00067	
Huélamo.	007	00068	
Huélamo.	007	00070	
Huélamo.	007	00071	
Huélamo.	007	00073	
Huélamo.	007	00074	
Huélamo.	007	00079	
Huélamo.	007	00080	
Huélamo.	007	00086	
Huélamo.	007	00087	
Huélamo.	007	00095	
Huélamo.	007	00096	
Huélamo.	007	00097	
Huélamo.	007	00098	
Huélamo.	007	00099	
Huélamo.	007	00100	
Huélamo.	007	09001	Solo el polígono definido por los ptos (601132,4462802), (601091,4462804), (601002,4463222), (601035,4463251).

Zona 2:

Coincide con el sector primero de Valdelatas-La Serna de la descripción de la Ley 5/2007. Partiendo de la confluencia de la carretera CM-2106 con el arroyo de la Serna, continuando por la carretera en dirección norte hasta el punto de coordenadas (601876,4462053), para cambiar en dirección oeste hasta alcanzar la margen arbolada del río Júcar en el punto (601665,4462133), bordeando su ribera arbolada aguas abajo hasta alcanzar el arroyo de la Serna y por su margen arbolado hasta el punto de inicio.

Zona 3:

Partiendo del punto (601572,4462102), discurre dirección sur por la margen derecha del río Júcar, excluyendo las alamedas y arbustedas caducifolias de la ribera, hasta el punto (601800,4460626), desde donde parte dirección oeste siguiendo la

linde de la parcela 475 del polígono 7 hasta la carretera CM-2105 en el punto de coordenadas (601728,4460643). Desde aquí sigue en dirección noroeste siguiendo la linde de las parcelas 9005, 361, 360, 359, 358, 349, 348, 322, del polígono 7, hasta el punto (601564,4461403). En este punto se atraviesa la parcela 9001 del polígono 7 en línea recta hasta el punto (601524,4461418), desde donde sigue en dirección oeste la linde de las parcelas 198, 199, 200, 201, 202, 203, 213, 212 del polígono 7. A partir de aquí el límite toma dirección este primero y norte después, siguiendo las parcelas 211, 210, 192, 184, 185, 176, 177, 164, 169, 168 y 154, del polígono 7, desde donde, tras cruzar la Cañada real, alcanzamos el punto de inicio.

Zona 4:

Constituida por el núcleo urbano y terrenos aledaños. Partiendo de las coordenadas (600420,4459017), en las proximidades de la intersección del río con el monte de utilidad pública (MUP) n.º 44, se sigue el margen del río en dirección noreste, salvando la vegetación de ribera, hasta la desembocadura del barranco del Cerro Bisaltos en el punto de coordenadas (601331,4459927). Este arroyo sirve de límite hasta el punto (601454,4459836), desde donde en línea recta se llega al punto (601473, 4459921). A partir de aquí, el límite sigue la linde de la parcela 207 del polígono 4, hasta el punto (601698, 4459979), donde cruza el camino en línea recta hasta el punto (601713, 4459983). Desde aquí sigue la linde del camino hasta el punto (601941, 4460193), donde vuelve a cruzarlo hasta el punto (601931, 4460194) para seguir por las parcelas 207, 432, 445, 9004, 441 y 451 del polígono 4 hasta el punto (602017, 4460425), donde sigue la poligonal formada por los vértices (602047, 4460438), (602065, 4460437), (602081, 4460427), (602090, 4460412), (602103, 4460405), (602117, 4460404), (602124, 4460409), hasta llegar a la parcela 479 del polígono 4; desde aquí, vuelve a retomar la linde de las parcelas 479, 480, 481, 482, 483, 487, 486, 485, 484 y 9003, del polígono 4 hasta el punto (602492, 4460389), confluencia del Río Valdemeca con el MUP n.º 44, continuando por el límite del monte con dirección sur hasta el punto (602424, 4459781). Desde aquí se gira al oeste, para seguir la linde de las parcelas 545, 544, 560, 561, 564, 565, 568, 627, 566 y 663, del polígono 4 hasta la confluencia con el MUP n.º 44 en el punto (601875, 4459800), continuando por el límite del monte (parcela 663 del polígono 4 y parcela 295 del polígono 5) con rumbo suroeste hasta llegar, atravesando Cañada Real en el punto (600488, 4458979), al punto de inicio.

Zona 5:

Se inicia la descripción en la carretera CM-2105 en el punto (601379, 4460085). Desde este punto y en dirección oeste, el límite sigue la linde de la parcela 9001 del polígono 7 hasta el punto (601132, 4459964), donde atraviesa dicha parcela en línea recta hasta el punto (601105, 4459991), para seguir dirección oeste por las parcelas 999, 543, 544, 545, 546, 565, 642, 641, 648, 702, 708, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 766, 767, 763, 779, 780 y 776, del polígono 7, hasta el punto (599969, 4459851). Desde aquí sigue una línea recta hasta el punto (599950, 4459877), donde vuelve a retomar la linde de las parcelas 999, 856, 860, 862, 861, 904, 910, 909, 947, 948 y 999, del polígono 7, hasta el punto (598561, 4459900). Desde dicho punto, primero en dirección sur y posteriormente sureste, sigue la linde de las parcelas 399, 398, 397, 396, 395, 394, 393, 392, 391, 380, 409, 418, 428, 429, 430, 433, 434, 450, 449, 448, 459, 465, 492, 491, 488, 496, 497, 498, 502, 522, 523, 524 y 543, del polígono 6, hasta el punto (599340, 4458995). Sigue en línea recta hasta el punto (599372, 4458964), donde retoma la linde de las parcelas 545, 557, 562, 570, 569, 578, 581, 582, 586, 589, 590, 602 y 618, del polígono 6, hasta llegar de nuevo a la carretera CM-2015 en el punto (599730, 4458605). Desde aquí, cruza en línea recta la carretera hasta el punto (599772, 4458628) para seguir en dirección sur primero y noreste después, la linde de las parcelas 158, 9002, 933, 9002, 108, 9001, 80 y 9004, del polígono 6, hasta el punto (600277, 4459084). Desde aquí, llegamos en línea recta hasta el punto (600276, 4459099) para seguir por las parcelas 32, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 20, 11, 9, 6, 2 y 9003, del polígono 6, y 9002 del polígono 5, hasta el punto

(600803, 4459423) donde vuelve a contactar con la carretera CM-2015. Tras cruzarla, el límite sigue el borde de la misma hasta enlazar con el punto de inicio.

Zona 6:

Comprende el poblado de la Venta de Juan Romero y terrenos aledaños, en la margen izquierda del río Júcar. Constituida por las siguientes parcelas:

Municipio	Polígono	Parcela	Tipo
Huélamo.	005	00005	R
Huélamo.	005	00006	R
Huélamo.	005	00007	R
Huélamo.	005	00008	R
Huélamo.	005	00009	R
Huélamo.	005	00010	R
Huélamo.	005	00011	R
Huélamo.	005	00012	R
Huélamo.	005	00013	R
Huélamo.	005	00014	R
Huélamo.	005	00015	R
Huélamo.	005	00016	R
Huélamo.	0060	001	D
Huélamo.	0060	002	D

Observaciones campo tipo:

R-parcela rústica.
D-diseminado.

Zona 7:

Zona de antiguas labores en la Venta de Juan Romero, en la margen derecha del río Júcar. Constituida por las siguientes parcelas:

Municipio	Polígono	Parcela	Tipo	Observaciones
Huélamo.	006	00862	R	
Huélamo.	006	00865	R	
Huélamo.	006	00866	R	
Huélamo.	006	00867	R	
Huélamo.	006	00868	R	
Huélamo.	006	00869	R	
Huélamo.	006	00871	R	
Huélamo.	006	00872	R	
Huélamo.	006	00873	R	
Huélamo.	006	00874	R	
Huélamo.	006	00875	R	
Huélamo.	006	00877	R	
Huélamo.	006	00878	R	
Huélamo.	006	00879	R	
Huélamo.	006	00880	R	
Huélamo.	006	00881	R	
Huélamo.	006	00882	R	
Huélamo.	006	00883	R	
Huélamo.	006	00884	R	
Huélamo.	006	00886	R	
Huélamo.	006	00887	R	
Huélamo.	006	00888	R	
Huélamo.	006	00889	R	
Huélamo.	006	00890	R	
Huélamo.	006	00891	R	
Huélamo.	006	00892	R	
Huélamo.	006	00893	R	
Huélamo.	006	00894	R	
Huélamo.	006	00895	R	
Huélamo.	006	00896	R	
Huélamo.	006	00899	R	Solo la parte situada al este de la línea definida por los ptos (598491,4454038) y (598485,4454015).

Municipio	Polígono	Parcela	Tipo	Observaciones
Huélamo.	006	00901	R	

Las Majadas: Comprende el núcleo urbano, además de terrenos particulares y parte del Monte de U.P. 132 en el entorno del núcleo urbano, con límites definidos por la siguiente poligonal: Desde la intersección del límite del Monte de U.P. n.º 132 con la pista forestal de Las Majadas a Tejadillos y Alto de la Vega (585416, 4463242), discurre por dicha pista en dirección suroeste para dejarla en el punto (583831, 4461637) alejándose hacia el sureste hasta el punto (5840376, 4461359) en donde sigue por un camino en dirección sur hasta el punto (583888, 4766949), en donde se abandona el camino bordeando la masa arbolada e intersectando el camino forestal de Pie Pajarón en el punto (583797, 4460928); para continuar por el margen arbolado hasta el camino de la Dehesa en el punto (583504, 4460656), siguiendo por éste en dirección sur hasta alcanzar las coordenadas (583353, 4460283) y seguir por una poligonal en dirección noroeste (582750, 4460851, en la carretera de Las Majadas) (582722, 4460978), (582498, 4461383), (582290, 4461558), para alcanzar una vaguada y remontándola en dirección norte alcanzar el límite del Monte de U.P. n.º 132 en el punto (582412, 4462014) para continuar por la linde del Monte de U.P. primero en dirección norte hasta el punto (581896, 4463021) y luego con dirección principalmente este hasta el punto de inicio de la descripción de límites.

Tragacete: El núcleo urbano y los terrenos en su entorno excluidos del Monte de Utilidad Pública n.º 150 (enclavado C). Se excluye, por formar parte del Parque Natural, el río Júcar y márgenes. La zona la constituye la poligonal con los vértices, noreste (597222, 4469896), noroeste (596648, 4469359), suroeste (599996, 4469534) desde aquí se sigue el límite del monte de utilidad pública 150, hasta su intersección con la carretera CM-2106 en la coordenada (600831, 446479), se sigue en dirección noroeste por la carretera hasta su intersección con el límite del monte de utilidad pública 150 en la coordenada (600571, 4465053).

Uña: El núcleo urbano y la zona situada en la margen derecha del río Júcar fuera del Monte de Utilidad Pública 151, hasta el Pantano de la Toba. Se excluye la Laguna de Uña y su zona de influencia. Este perímetro se describe por la siguiente poligonal: Por su extremo noreste con coordenadas (590528, 4452352), en dirección oeste (589378, 4452572), en dirección noroeste (588880, 4452375), (587937, 4452990), se sigue hasta llegar al camino que conduce a la Piscifactoría de esta localidad (587499, 4453421), se continúa por el sendero que conduce al mirador situado en la coordenada (587436, 4453529), el límite sigue por el extremo de la zona de cultivo en dirección sur hasta la coordenada (586813, 4453485), bordeando la laguna hasta el canal de la Toba y de aquí hasta el cruce con el camino de Royo Frío y después volver hacia el sur hasta el puente del río Júcar sobre la carretera CM-2105, sigue las coordenadas (587431, 4453145), (589187, 4452262), hasta el extremo sur (590571, 4452123), desde este punto, se sigue la margen del río Júcar (20 metros a partir de su eje) en coordenadas (590962, 4451889) y (591540, 4451849) hasta llegar a la presa del Embalse de la Toba (591821, 4451867), asciende por el camino que une la presa con la carretera, que se cruzan en (591732, 4452160), el límite continúa por la carretera en coordenadas (590990, 4452167), (590561, 4452331) hasta el punto (590530, 4452321) donde se cierra el recinto.

Además de los terrenos de la margen izquierda del Río Júcar frente al casco de Uña, conforme se describe a continuación: Desde el puente de la carretera CM-2106 siguiendo la margen izquierda del Río Júcar hasta la intersección con el arroyo de las Pasaderas desde donde seguirá por los puntos definidos por las coordenadas UTM (87749,4452810) (587775,4452734) (587822,4452656) (587784,4452571) (587598,4452585), (587630,4452671), hasta el camino del camping de Uña en el punto (587594, 4452753), siguiendo por el camino en dirección oeste hasta el cruce de un arroyo del Prado de Valdecabras, remontando por el mismo hasta el cruce con una línea eléctrica en (586715, 4452992) hasta alcanzar una caseta en (586548, 4453203) y retornar por el camino del cementerio y continuando en dirección Noreste hasta alcanzar la carretera CM-2105 y seguirla hasta el punto de inicio.

Valdemeca: Incluye el núcleo urbano y los cultivos situados en la margen derecha del río Valdemeca (excluyendo 20 m), el límite lo constituye el Arroyo del Molino, el Monte de Utilidad Pública 78 y el Particular Consorciado 3028, excluyendo la zona junto a él de pino laricio y silvestre, al sur limita con el Monte de Utilidad Pública 80, el límite oeste lo determina el río Valdemeca. Los límites de esta zona se describen como: Desde la desembocadura del Arroyo del Molino en el río Valdemeca (605501, 4456489), continúa por el Arroyo hasta que corta con un camino de claro trazado en la coordenada (606467, 4456544), se sigue por el camino en dirección sur hasta que intersecta con el monte de utilidad pública 78, (606395, 4455623), sigue por el límite del monte hasta la coordenada (606636, 4455190), donde continua por la línea establecida por los cultivos (607250, 4454556), hasta que contacta con el Monte Particular Consorciado 3028 en la coordenada (608015, 4453497), se sigue la linde del monte hasta el punto (608246, 4453174) donde continúa por la línea de cultivos en coordenadas (607789, 4453385), (607806, 4452875) y (608615, 4451500), el límite cruza la carretera CM-2106 en el punto (608674, 4451527) hasta que contacta con el Monte de Utilidad Pública 80 en el punto (608879, 4451432), desde donde se sigue el límite del monte hasta el punto donde es intersectado por el río Valdemeca (607930,44 49589), se sigue la margen derecha del río con coordenadas (608153, 4450222), (608262, 4450854), y (606409, 4454681) hasta llegar al punto de inicio.

Casa de Pie Pajarón (Término municipal de Cuenca): Desde el camino de acceso a la casa en el punto (594898, 4453456) hasta su entronque con la pista forestal de La Toba a Las Majadas siguiendo en dirección sur por la misma hasta el punto (595928, 4453313) y cerrando por la poligonal de puntos (594812, 4453351), (594787, 4453468), (594792, 4453481) hasta el punto de inicio.

Molino de Juan Romero (Término municipal de Cuenca): Delimitada por la siguiente poligonal: (598520, 4453588), (598708, 4453529), (598538, 4453371), (598507,4453 354), (598446, 4453373), (598477, 4453510).

La Veredilla (Término municipal de Tragacete): Desde la carretera CM-2.106 en el punto de coordenadas (595348, 4470229) se continúa por una poligonal en dirección suroeste hasta el punto (595032, 4469731), siguiendo en dirección noreste hasta el punto (595200, 4469957); continuando en dirección noroeste hasta (595078, 4470057), siguiendo por una poligonal en dirección noreste hasta alcanzar la carretera CM-2106 en el punto (595283, 4470254) y por dicha carretera hasta el punto de inicio.

Como consecuencia de lo anterior la superficie de Parque Natural pasa de 73.453,98 ha a 74.053 ha y la Zona Periférica de Protección en el término municipal de Huélamo pasa de una superficie estimada actualmente de 103,32 ha a una superficie estimada de 375,34 ha.

Normativa

1. Usos, aprovechamientos y actividades autorizables:

a) Vertederos de inertes.

b) Actividades para las que sea de aplicación la normativa sobre control integrado de la contaminación, o sobre residuos tóxicos o peligrosos.

c) Usos o aprovechamientos que puedan alterar el régimen de caudales o la calidad del agua de los ecosistemas fluviales y humedales.

d) La construcción sobre suelo rústico.

e) La destrucción o alteración de lindes y setos arbustivos o arbóreos, tapias de piedra, regueras tradicionales, tapias o bancales de piedra y demás elementos diversificadores del paisaje agrario tradicional.

f) Aprovechamientos mineros con concesión a la entrada en vigor del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales. Préstamos de áridos.

2. Actividades a regular específicamente por los instrumentos de planificación del espacio natural protegido:

a) Aplicación de agroquímicos.

b) Planificación integrada de los vertederos, abastecimientos, saneamiento y depuración de las aguas residuales de los núcleos urbanos.

3. Usos y actividades sujetas adicionalmente al régimen de previa evaluación del impacto ambiental Todas las actividades para las que la normativa general de evaluación de impacto ambiental prevea su evaluación facultativa mediante una decisión caso por caso, requerirán informe previo y preceptivo del Director Conservador, que determinará la conveniencia de aplicar el referido procedimiento.

4. Usos y actividades prohibidos:

a) El vertido no autorizado de sustancias potencialmente contaminantes, así como el almacenamiento de las mismas en lugares o circunstancias que no impidan su derramamiento o escape, y la posterior contaminación del Parque Natural.

b) Nuevas explotaciones y nuevos permisos de investigación de recursos mineros, salvo los pequeños aprovechamientos de carácter vecinal considerados autorizables en el Parque Natural.»

Disposición final quinta. *Modificación de la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha.*

La Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha se modifica como sigue:

Uno. El artículo 17 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 17. *Empresas de intermediación turística.*

1. Son empresas de intermediación turística aquellas que se dedican profesional y habitualmente, mediante precio, al ejercicio de actividades de asesoramiento, información, comercialización y mediación en la venta y organización de servicios turísticos, con la posibilidad de utilización de medios propios o ajenos para llevarlas a cabo, través de procedimientos de venta presencial o a distancia.

2. Las empresas de intermediación turística se clasifican en los siguientes tipos:

a) Agencias de viajes.

b) Centrales de reserva.

c) Aquellas otras que tengan por objeto la información comercialización, mediación y organización de servicios turísticos, cuando no constituyan el objeto propio de las agencias de viajes y reglamentariamente se clasifiquen como tales.

d) Operadores turísticos.

e) Cualesquiera otras que se desarrollen reglamentariamente.

3. Reglamentariamente se determinarán las condiciones y requisitos exigidos a las empresas de intermediación turística, estando obligadas a la suscripción de un seguro de responsabilidad civil por daños y perjuicios a terceros y a la constitución de las debidas garantías para responder al cumplimiento de las obligaciones derivadas de la prestación de sus servicios frente a las personas contratantes, en la forma y cuantía que reglamentariamente se determine. Dichas garantías podrán consistir en la creación de un fondo de garantía, la contratación de un seguro, un aval u otro tipo similar.»

Dos. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 19 bis:

«3. Las empresas de ecoturismo tendrán la obligación de constituir un seguro de responsabilidad civil y un seguro de asistencia y de accidente, en los términos que se establezca reglamentariamente.»

Tres. Se añade un artículo 46 bis con la redacción siguiente:

«Artículo 46 bis. *Municipio Turístico.*

1. Se considera Municipio Turístico aquel que cumpla los requisitos que reglamentariamente se establezcan y entre los cuales deberán figurar la población

turística asistida, el número de visitantes y la oferta turística, así como un plan municipal de calidad turística que contemple las medidas de mejora de los servicios y prestaciones.

A los efectos de esta ley se considera población turística asistida la constituida por quienes no ostenten la condición de vecinos o vecinas del municipio, pero tengan estancia temporal en el mismo por razones de visita turística o pernoctación en alojamientos turísticos.

2. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la declaración de Municipio Turístico, que se efectuará mediante orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de turismo, a solicitud del municipio.

3. Para la declaración de Municipio Turístico se tendrán en cuenta, entre otras, las actuaciones municipales en relación con:

a) Los servicios públicos básicos que presta el municipio respecto a la vecindad y a la población turística asistida.

b) Los servicios específicos que tengan una especial relevancia para el turismo.»

Cuatro. Se añade una disposición transitoria tercera a la Ley 8/1999, de 26 de mayo, de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha, con la siguiente redacción:

«Disposición transitoria tercera. *Régimen transitorio de las empresas de intermediación turística.*

En tanto no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en la presente ley, será de aplicación a las empresas de intermediación turística la normativa reglamentaria vigente, en lo que no se oponga a lo dispuesto en la presente ley.»

Disposición final sexta. *Modificación del Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha.*

Se modifica el apartado 4 del artículo 102 del texto refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2002 de 19 de noviembre, que quedaría con la siguiente redacción:

«4. El Consejo de Gobierno podrá acordar, a propuesta de la consejería competente en materia de hacienda y a iniciativa de la Intervención General de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:

a) La sustitución de la función interventora por el control financiero, permanente o posterior, en relación con determinados órganos o servicios, o respecto a determinadas áreas de actuación o expedientes de gasto.

b) La sustitución del control financiero permanente en determinados organismos autónomos o entidades de derecho público por el control financiero posterior.

c) La habilitación a la Intervención General para la precisión de las áreas de actuación o expedientes de gasto objeto de la sustitución, con la finalidad de garantizar el ejercicio más adecuado de sus competencias en materia de control interno.»

Disposición final séptima. *Modificación de la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad entre Mujeres y Hombres de Castilla-La Mancha se modifica como sigue:.*

El punto 1 del artículo 58 queda redactado en los siguientes términos:

«1. Las empresas que hayan sido sancionadas en firme por incumplimiento de condiciones especiales de ejecución del contrato atinentes a la no discriminación por razón de sexo, constituyendo dicho incumplimiento infracción grave, únicamente podrán participar en los procedimientos de contratación y recibir subvenciones de la Administración autonómica cuando acrediten haber cumplido con la sanción o la pena impuesta y hayan elaborado un plan de igualdad o adoptado medidas dirigidas a evitar cualquier tipo de discriminación laboral entre mujeres y hombres. El órgano competente en materia de igualdad deberá dar su conformidad a dichas medidas.»

Disposición final octava. *Modificación de la Ley 4/2018, de 8 de octubre, para una Sociedad Libre de Violencia de Género en Castilla-La Mancha.*

La Ley 4/2018, de 8 de octubre, para una Sociedad Libre de Violencia de Género en Castilla-La Mancha, se modifica como sigue:

El artículo 34 queda redactado en los siguientes términos:

> **«Artículo 34.** *Prohibición para obtener ayudas públicas por prácticas laborales discriminatorias.*
>
> 1. La Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha no subvencionará, bonificará o prestará ayudas públicas a aquellas empresas sancionadas por resolución administrativa firme o condenadas por sentencia judicial firme por llevar a cabo prácticas laborales consideradas discriminatorias por la legislación vigente, salvo cuando acrediten haber cumplido con la sanción o la pena impuesta y hayan elaborado un plan de igualdad o adoptado medidas dirigidas a evitar cualquier tipo de discriminación laboral entre mujeres y hombres. El órgano competente en materia de igualdad deberá dar su conformidad a dichas medidas.
>
> A tal efecto, las empresas y entidades solicitantes deben presentar, junto con la solicitud de la ayuda, una declaración responsable del hecho de no haber sido nunca objeto de sanciones administrativas firmes ni de sentencias firmes condenatorias o en el caso de haber sido sancionadas, haber cumplido los requisitos exigidos en el párrafo anterior.
>
> 2. Tendrán en todo caso tal consideración las discriminaciones directas o indirectas sufridas por razón de sexo en materia de acceso al empleo, retribuciones, jornadas, formación, promoción y demás condiciones de trabajo, así como el acoso sexual y por razón de sexo.»

Disposición final novena. *Habilitación normativa.*

1. Se faculta al Consejo de Gobierno al desarrollo normativo de lo dispuesto en la presente ley.
2. El Consejo de Gobierno llevará a cabo las modificaciones necesarias del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, para adaptarlo a las modificaciones que establece la disposición final primera.
3. El Consejo de Gobierno, con el objeto de simplificar y reducir la tramitación administrativa, impulsará un Decreto de medidas urgentes para la modificación de toda aquella normativa que afecte a los sectores económicos estratégicos.

Disposición final décima. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

§ 3

Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 90, de 12 de mayo de 2021
«BOE» núm. 165, de 12 de julio de 2021
Última modificación: 21 de marzo de 2024
Referencia: BOE-A-2021-11513

Las Cortes de Castilla-La Mancha han aprobado y yo, en nombre del Rey, promulgo la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El cambio demográfico constituye uno de los mayores retos que afrontan las regiones, ciudades y núcleos rurales de población de Europa, estando determinado principalmente por factores relacionados con el envejecimiento de la población, unas tasas de natalidad bajas y el agravamiento de los desequilibrios en la distribución de la población.

En el ámbito europeo, el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) encomienda a las instituciones europeas una especial atención al reto demográfico. El artículo 174 establece que, con el fin de reforzar su cohesión económica, social y territorial, la Unión se propone reducir las diferencias entre los niveles de desarrollo de las diversas regiones y el retraso de las regiones menos favorecidas, incluidas las zonas rurales, las zonas afectadas por una transición industrial y las regiones que padecen desventajas naturales o demográficas graves. Asimismo, el artículo 175 del TFUE estipula que la consecución de ese objetivo estará apoyada por los Fondos Estructurales, el Banco Europeo de Inversiones y los otros instrumentos financieros.

La concepción sobre la respuesta de la UE ante el reto demográfico fue puesta de manifiesto por el Comité de las Regiones (CDR) en su Dictamen 2017/C017/08, en el que señalaba que aquélla debería dotarse de una visión amplia, coordinada e integradora, puesto que se trata de un tema transversal, siendo preciso contar con una estrategia europea sobre los desafíos demográficos, que aumente la sensibilidad de todas las políticas: cohesión, innovación, transporte, salud, políticas sociales y de empleo, TIC, desarrollo rural, emigración, etc.

Más recientemente, el CDR ha avanzado en sus conclusiones sobre esta materia en el Dictamen SEDEC-VII/001, sobre «Cambio demográfico: propuestas para cuantificar y afrontar los efectos negativos en las regiones de la UE», incidiendo en los peligros que supone la pérdida de población en las zonas remotas y escasamente pobladas,

particularmente de la población joven, en cuanto que constituye una desventaja extraordinaria para los municipios más pequeños en lo que respecta al mantenimiento de los servicios públicos esenciales y al impulso de la actividad económica y productiva en esas zonas; así como en el incremento de las tasas de dependencia y disminución de las personas en edad laboral.

La regulación legal sobre esta materia, dictada en ejercicio de la competencia estatal atribuida por el artículo 149.1.13.ª de la Constitución sobre las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, se inició con la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural, de carácter transversal y orientación territorial, con una vocación de conjugar el desarrollo económico con la preservación del medio natural, contemplando acciones y medidas para el desarrollo sostenible, tanto de origen nacional como comunitario, aplicable entre las diferentes Administraciones públicas de modo concertado, en atención a sus respectivas competencias.

A nivel de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha se han impulsado desde hace años varias iniciativas normativas relacionadas con la promoción del desarrollo rural desde distintos ámbitos, entre los que cabe mencionar, la Ley 4/2004, de 18 de mayo, de la Explotación Agraria y del Desarrollo Rural, con una perspectiva eminentemente sectorial agraria; la Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Igualdad entre Mujeres y Hombres de Castilla-La Mancha, que impuso a las Administraciones públicas la necesidad de garantizar los derechos de las mujeres que viven en el medio rural; la Ley 5/2017, de 30 de noviembre, de Estímulo Económico en Zonas Prioritarias en Castilla-La Mancha, que contempla medidas específicas de fomento destinadas a las denominadas Zonas ITI (Inversiones Territoriales Integradas); así como la Ley 6/2019, de 25 de noviembre, del Estatuto de las Mujeres Rurales de Castilla-La Mancha, que promueve medidas de fomento de la autonomía social y profesional de las mujeres en el medio rural.

Por otra parte, para combatir los retos poblacionales actuales y futuros de Castilla-La Mancha, se rubricó el 28 de febrero de 2020, por los representantes de Cecam, CCOO, UGT, Recamder, FEMP-CLM y el Ejecutivo Regional, un Pacto de unidad, social y económica, para abordar el fenómeno de la despoblación bajo los parámetros de desarrollo, sostenibilidad y equilibrio. Además, a nivel parlamentario el Pleno de las Cortes de Castilla-La Mancha, celebrado el 21 de enero de 2021, ratificó por unanimidad el Dictamen emitido por la Comisión no Permanente de Estudio para alcanzar un Pacto contra la Despoblación en Castilla-La Mancha. Ambos documentos se han tenido en cuenta en el proceso de elaboración de esta norma.

II

Castilla-La Mancha es una región con un perfil y caracterización eminentemente rural, en la que más del 90 % de su geografía es rural, y en la que más de la mitad de sus municipios tiene menos de 500 habitantes, y solo 12 sobrepasan los 30.000 habitantes.

El determinante impacto que la demografía tiene en el mundo rural, que en Castila-La Mancha se traduce, en la existencia de zonas con niveles de despoblación muy por encima de la media nacional y europea, requiere considerar esta nueva realidad y sus desafíos con desarrollos normativos propios, que abarquen todas las dimensiones de la realidad del mundo rural en la región y aporten una visión ajustada a la realidad de los territorios rurales en Castila-La Mancha, donde la despoblación condiciona su desarrollo integral.

En este marco, la región de Castilla-La Mancha se dota de esta nueva regulación que tiene la vocación de superar el horizonte de las tradicionales visiones del desarrollo rural, centradas en el «segundo pilar» de la PAC, asumiendo que el objetivo de la cohesión de los territorios rurales supone interacciones con actividades y sectores diversos, que junto con el agrario y el forestal, sirvan para impulsar el desarrollo rural de la región y sus municipios en alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

La presente norma se aborda con un enfoque multisectorial y transversal, en atención a la complejidad y heterogeneidad de actuaciones que requiere una actuación integral en el medio rural en Castilla-La Mancha, prestando especial atención a la lucha frente a la despoblación y con la vocación de que el reto demográfico esté presente, tanto en la planificación derivada como en la normativa sectorial, con la finalidad primordial de procurar servicios públicos básicos adaptados a las necesidades de su población, posibilitando la

igualdad de oportunidades efectiva para sus habitantes, y la cohesión económica y social del medio rural.

Por lo que respecta al marco competencial en el que se desenvuelve esta ley y atendiendo a su carácter transversal, son múltiples los títulos competenciales que habilitan a la Comunidad Autónoma para su aprobación. En concreto y partiendo del mandato que el Estatuto de Autonomía dirige a los poderes públicos regionales para «promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integran sean reales y efectivas», y a la Junta de Comunidades para propiciar «la efectiva igualdad del hombre y de la mujer» (artículo 4, apartados 2 y 3 respectivamente), hay que referirse a las competencias que con carácter exclusivo ostenta la Comunidad Autónoma en materia de organización, régimen y funcionamiento de sus instituciones de autogobierno (artículo 31.1.1.ª); ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, (artículo 31.1.2.ª); obras públicas de interés para la región dentro de su propio territorio, que no sean de interés general del Estado ni afecten a otra Comunidad Autónoma (artículo 31.1.3.ª); carreteras y caminos cuyo itinerario se desarrolle íntegramente en el territorio de la región y, en los mismos términos, el transporte terrestre (artículo 31.1.4.ª); agricultura, ganadería e industrias agroalimentarias (artículo 31.1.6.ª); tratamiento especial de zonas de montaña (artículo 31.1.9.ª); planificación de la actividad económica y fomento del desarrollo económico de la región (artículo 31.1.12.ª); artesanía (artículo 31.1.14.ª); fomento de la cultura y de la investigación (artículo 31.1.17.ª); turismo (artículo 31.1.18.ª); promoción del deporte y de la adecuada utilización del ocio (artículo 31.1.19.ª); asistencia social y servicios sociales (artículo 31.1.20.ª); industria (artículo 31.1.26.ª); instalaciones de producción, distribución y transporte de energía (artículo 31.1.27.ª).

De igual manera amparan la iniciativa normativa, las competencias de desarrollo legislativo y ejecución que, en el marco de la legislación básica del Estado, y en los términos que la misma establezca, ostenta la Comunidad Autónoma en materia de montes, aprovechamientos y servicios forestales (artículo 32.2); sanidad e higiene, promoción, prevención y restauración de la salud (artículo 32.3); y protección del medio ambiente y de los ecosistemas (artículo 32.7).

Finalmente, cabe citar como preceptos cuyo contenido habilita a la Comunidad Autónoma para el dictado de las medidas tributarias que contempla esta ley, la solidaridad regional recogida en el artículo 41.1 del Estatuto de Autonomía, la autonomía financiera recogida por el artículo 42.1, y el reconocimiento de la Hacienda autonómica por el artículo 44.

III

La ley consta de setenta y siete artículos distribuidos en siete títulos, cinco disposiciones adicionales, una disposición derogatoria y trece disposiciones finales.

El Título Preliminar recoge el objeto de la ley, el ámbito de aplicación, sus fines y objetivos y diversas definiciones.

El Título I, Reto demográfico y despoblación, recoge dos cuestiones a destacar: la sensibilización social en materia demográfica y la obligación de la Administración Regional de incorporar un informe sobre impacto demográfico en la producción normativa y en la elaboración de planes y programas.

El Titulo II, Zonificación, categorización y planificación del medio rural, se divide en dos capítulos. En el Capítulo I se desarrolla un nuevo planteamiento de zonificación del medio rural de Castilla-La Mancha, clasificando las zonas rurales en las siguientes categorías: zonas escasamente pobladas, zonas en riesgo de despoblación, zonas rurales intermedias, y zonas rurales periurbanas. Además, en atención a la gravedad e intensidad del problema demográfico, se crean dos categorías de zonas escasamente pobladas: zonas de intensa despoblación y zonas de extrema despoblación.

El Capítulo II, regula la planificación y programación del medio rural y recoge como instrumentos de planificación, para abordar el desarrollo de las distintas tipologías de zonas rurales: la Estrategia Regional frente a la Despoblación, que concretará las actuaciones y medidas a desarrollar en las zonas rurales más afectadas por la despoblación, y la Estrategia Regional de Desarrollo Rural.

El Título III, Políticas públicas de desarrollo del medio rural y frente a la despoblación, se divide en dos capítulos. En el capítulo I se aboga por la colaboración institucional con el objetivo de definir las políticas públicas y mejorar la prestación de servicios públicos. Además, se prevén medidas con el fin de utilizar la contratación pública para hacer frente a la despoblación, así como para apoyar el acceso a las ayudas y subvenciones públicas por parte de solicitantes de las zonas rurales más despobladas.

El Capítulo II, regula en cinco secciones la garantía del acceso de la población rural a unos servicios públicos básicos de calidad, con el objetivo de garantizar la igualdad de oportunidades de todas las personas en el territorio, incidiendo en el acceso educativo y sanitario, la atención social y a la dependencia, la atención y el cuidado de las personas mayores, así como la inclusión de las personas con discapacidad.

Por último, se prevé implantar un modelo de transporte sensible a la demanda, con la finalidad de permitir que los servicios públicos sean accesibles a toda la ciudadanía.

El Título IV, Cohesión económica, social y territorial del medio rural, consta de tres capítulos. El Capítulo I, sobre cohesión económica contiene medidas orientadas a la diversificación de la actividad económica, el fomento del empleo y del emprendimiento, el apoyo a la promoción de actividades y empresas o el impulso de la investigación, el desarrollo y la innovación. Además, se promueve el apoyo a diferentes sectores claves en el medio rural, como el de la bioeconomía, el agrario, agroalimentario o forestal. Por último, se recogen una serie de actuaciones para facilitar la accesibilidad a los servicios bancarios de las personas que viven en el medio rural.

El Capítulo II, sobre cohesión social recoge un conjunto de medidas para favorecer la conciliación de la vida personal, familiar y laboral, así como para garantizar una adecuada atención a la infancia y el apoyo a las familias. También contiene medidas para facilitar el acceso a la vivienda, así como el impulso de programas culturales y actividades de ocio responsable.

El Capítulo III, sobre cohesión territorial regula el fomento de las energías renovables o la garantía de un servicio de abastecimiento de agua de calidad para el consumo humano. Destaca la apuesta para frenar la brecha digital, garantizando una conectividad digital de calidad para todas las localidades, así como impulsar la capacitación de la ciudadanía en competencias digitales.

El Título V, Financiación de las medidas para el desarrollo del medio rural y frente al despoblación, establece determinadas reglas y principios para la financiación de dichas medidas.

El Título VI, Medidas tributarias frente a la despoblación, posibilita la aprobación de beneficios fiscales que podrán afectar tanto a los tributos propios de la comunidad autónoma como a los cedidos, y que estarán dirigidos a las personas que residan en las zonas rurales más afectadas por la despoblación.

El Título VII, Gobernanza, crea el Consejo Regional de Desarrollo del Medio Rural y frente a la Despoblación como órgano de colaboración y cooperación entre las administraciones territoriales de la región, en el que se garantiza la participación ciudadana.

Por lo que respecta a la parte final de la norma cabe destacar la creación, por la Disposición adicional primera, de un fondo para el apoyo financiero a proyectos empresariales viables en las zonas rurales más afectadas por la despoblación. Del mismo modo se incorporan trece Disposiciones finales, por las que se modifican diversas leyes regionales, a fin de adaptar su contenido a los mandatos de esta ley, así como para realizar otras modificaciones necesarias de su contenido. En concreto se modifican la Ley 3/2000, de 26 de mayo, de Creación del Ente Público de Radio-Televisión de Castilla-La Mancha, a fin de posibilitar la creación de sociedades filiales en diferentes áreas para conseguir una gestión más eficaz; la Ley 8/2000, de 30 de noviembre, de Ordenación Sanitaria de Castilla-La Mancha; la Ley 5/2005, de 27 de junio de 2005, de Ordenación del Servicio Farmacéutico de Castilla-La Mancha; La Ley 14/2005, de 29 de diciembre, de Ordenación del Transporte de Personas por Carretera en Castilla-La Mancha, La Ley 1/2007, de 15 de febrero, de fomento de las Energías Renovables e Incentivación del Ahorro y la Eficiencia Energética de Castilla-La Mancha, para impulsar la transición energética en el seno de la Administración Regional y el despliegue de una red de puntos de recarga para vehículos eléctricos; la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha; la

Ley 7/2010, de 20 de julio, de Educación de Castilla-La Mancha; la Ley 5/2011, de 10 de marzo, de Declaración del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara; así como la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Macha, para incorporar un paquete de medidas que afectan tanto al impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) como al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPAJD).

Tales medidas abogan por otorgar deducciones más ventajosas a los contribuyentes que residan en zonas rurales con problemas de despoblación de la región, y encuentran su justificación constitucional, entre otros, en los artículos 9.2 y 40.1 de la Constitución Española. Su finalidad es contribuir a la igualdad efectiva de los ciudadanos del medio rural en la Región, procurar el progreso social y económico de sus habitantes y una distribución más equitativa de la renta regional y personal.

Por un lado, se establece una medida fiscal pionera e inédita en las Comunidades Autónomas de régimen común, como es la aplicación de una deducción de un porcentaje de la cuota íntegra autonómica del IRPF a favor de los contribuyentes que tengan su residencia habitual y estancia efectiva en las zonas escasamente pobladas a las que se refiere el artículo 12 de la ley, que se completa con el establecimiento de una nueva deducción por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. Para la aplicación de las referidas deducciones, la residencia habitual de una persona física es considerada, en todo caso, como una circunstancia personal y cuando se trata de convivencia con otras personas de su unidad familiar, como una circunstancia familiar. En este punto, no debemos dejar de lado que la residencia habitual, además de ser el hogar familiar, es el núcleo principal o la base de las actividades o intereses económicos de las personas físicas.

Las medidas tributarias incluidas en esta ley tienen como objetivo luchar contra el fenómeno de la despoblación y son parte esencial del ejercicio de la autonomía financiera y del principio de territorialidad de Castilla-La Mancha.

Los incentivos fiscales en el IRPF recaen sobre situaciones que cumplen con los puntos de conexión de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, como es, esencialmente, el de la residencia habitual. En las dos medidas contempladas, la residencia no actúa como un elemento de discriminación entre residentes en zonas rurales de Castilla-La Mancha y los no residentes en dichas zonas, sino como el principal parámetro de una política fiscal diferenciada dirigida a garantizar el principio constitucional de igualdad material de los individuos. En este sentido, la jurisprudencia constitucional ha aprobado las diferencias de tratamiento jurídico y fiscal que existen en nuestro Estado como consecuencia de los diferentes poderes tributarios (estatal, autonómico y local).

Así mismo se establecen beneficios fiscales en el ITPAJD, consistentes en la regulación de tipos reducidos para la transmisión de inmuebles ubicados en los municipios de las zonas rurales más afectadas por la despoblación que tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual o que sean destinados a sede social o centro de trabajo de empresas o a locales de negocio, así como bonificaciones de la cuota tributaria por actuaciones en suelo industrial y terciario en dichas zonas.

Por último, la Disposición final décima modifica la Ley 6/2019, de 25 de noviembre, del Estatuto de las Mujeres Rurales de Castilla-La Mancha, para acompasar la definición de medio rural a lo dispuesto en artículo 5.1. b) de la presente ley.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. *Objeto.*

1. El objeto de esta ley es regular y establecer principios de actuación y medidas tendentes a la consecución de un desarrollo integral del medio rural en Castilla-La Mancha, prestando especial atención a la lucha frente a la despoblación, así como a garantizar servicios básicos e igualdad de oportunidades para sus habitantes y propiciar el desarrollo económico y social del medio rural para alcanzar la cohesión social y territorial, en el marco de una cultura de igualdad entre mujeres y hombres que garantice el desarrollo sostenible.

2. Asimismo, la presente ley regula la gobernanza que articulará la acción pública coordinada de las diferentes Administraciones, con competencias en las políticas sectoriales de aplicación en el medio rural y de lucha contra la despoblación. Se garantizará la participación de los actores sociales y económicos presentes en el territorio regional.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Esta ley es de aplicación a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, así como a los organismos, entidades y empresas que integran el Sector Público Regional, definido en el artículo 4 del Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha.

2. Del mismo modo, con respeto a la autonomía local, las disposiciones de esta ley serán también aplicables a las Administraciones locales de Castilla-La Mancha.

Artículo 3. *Fines.*

Los fines perseguidos con esta ley son:

a) Garantizar el mantenimiento de la población del medio rural, mejorando su calidad de vida, así como la viabilidad económica y social del mismo.

b) Atraer y retener población al medio rural, mediante la puesta en valor del mismo, la mejora de las infraestructuras y servicios a disposición de sus habitantes, así como a través de un modelo de desarrollo económico basado en una economía verde, digital, accesible y sostenible distribuida entre las localidades del entorno y cualquiera otra actividad compatible con el territorio que diversifique la economía.

c) Impulsar el equilibrio y la cohesión social, económica y territorial, así como el desarrollo integral del medio rural, como principios básicos para luchar contra la despoblación, fomentando una redistribución justa y equitativa de los recursos entre el medio rural y urbano.

d) Promover y conservar los valores paisajísticos, patrimoniales, culturales y de ocio de la Región, así como los modelos sostenibles de producción, como motores de desarrollo del medio rural.

e) Promover y garantizar la igualdad entre mujeres y hombres en el ejercicio de sus derechos en el medio rural, y poner en marcha actuaciones para remover los obstáculos que impiden o dificultan su plenitud, así como combatir las discriminaciones múltiples que sufren las mujeres rurales.

Artículo 4. *Objetivos.*

En el cumplimiento del objeto y fines previstos en los artículos 1 y 3, la actuación pública de la Administración Regional se orientará a la consecución de los siguientes objetivos:

a) Mejorar la calidad de vida de la población del medio rural, elevando el grado de bienestar de sus habitantes y asegurando unos servicios públicos básicos adecuados y suficientes, que garanticen la igualdad de oportunidades y la accesibilidad, incidiendo en el acceso educativo, prestaciones sanitarias, atención social, dependencia, discapacidad, transportes, vivienda, energía, agua y dotación de nuevas tecnologías de la información y de la comunicación.

b) Frenar los procesos de despoblación del medio rural, implementando medidas de acción positiva dirigidas a las personas que viven en los núcleos comprendidos en las zonas rurales que sufren el fenómeno de la despoblación y el declive socioeconómico.

c) Visibilizar y reconocer el valor del aporte de las mujeres a la economía, la cultura, la sociedad, el cuidado de la vida y el desarrollo del medio rural.

d) Mantener y ampliar la base económica del medio rural mediante la preservación de actividades económicas competitivas y multifuncionales, diversificando su economía, con la incorporación de nuevas actividades económicas compatibles con un desarrollo sostenible.

e) Promover las energías renovables, la bioeconomía, la producción natural, ecológica, sostenible y la economía circular, como actividades básicas en la economía rural.

f) Incentivar la protección, rehabilitación, recuperación y utilización del patrimonio natural, cultural material e inmaterial, etnológico e histórico autóctonos como vía de valorización

económica y social de la singularidad de la dimensión local del mundo rural y del sentido de pertenencia a sus habitantes.

g) Fomentar el desarrollo de un turismo sostenible, mediante proyectos compatibles con el medio natural, la integración de la actividad turística en la población rural y los valores medioambientales.

h) Promocionar y conservar las tradiciones, fiestas populares, la riqueza gastronómica y los oficios artesanos, como valores diferenciales del medio rural.

i) Mantener y mejorar las oportunidades de desarrollo del medio rural mediante la financiación de programas y proyectos de I+D+i adecuados a la realidad rural.

j) Generar la transformación digital del tejido productivo y empresarial actual y futuro de las zonas rurales. Al igual que capacitar a la ciudadanía provocando la transición a una sociedad del conocimiento y la obtención de habilidades tecnológicas avanzadas para una empleabilidad plena.

k) Desarrollar el mecanismo participativo e invertir en el capital social territorial, con el fin de integrar y coordinar a agentes sociales y organizaciones implicadas en el medio rural, con el objeto de optimizar actuaciones y recursos financieros disponibles para la consecución de un espacio rural inteligente, accesible, sostenible, territorial e integrador.

l) Visibilizar los aspectos y valores positivos que atesora la vida rural y sus ventajas competitivas, para contrarrestar la hegemonía cultural y social que ensalza la vida urbana.

m) Impulsar la economía plateada como una oportunidad que ofrece el envejecimiento de la población, para desplegar un nuevo sector de actividad y de empleo en el mundo rural.

Artículo 5. *Definiciones.*

1. A efectos de esta ley se entiende por:

a) Desarrollo rural integral: Proceso de planificación socioeconómica regional, realizado de modo transversal, con la finalidad de articular políticas plenas que garanticen el progreso y la cohesión económica y social del medio rural.

b) Medio rural: Espacio geográfico, definido conforme a la normativa de desarrollo rural de aplicación, que abarca las zonas rurales de Castilla-La Mancha y su población.

c) Zona rural: Cada una de las agrupaciones municipales en las que se subdivide el medio rural, para la aplicación de las medidas derivadas de la planificación y programación de desarrollo territorial del medio rural regulado por esta ley.

d) Estrategia Regional frente a la Despoblación (ERD): Instrumento principal para la planificación social, económica y territorial de la acción de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en relación con las tipologías de zonas rurales clasificadas como escasamente pobladas y riesgo de despoblación.

e) Estrategia Regional de Desarrollo Rural (ERDR): Es el instrumento base de planificación de la política de desarrollo rural, aplicable como complemento a las políticas agrícolas, en el que se definen las medidas y objetivos de desarrollo rural, las zonas rurales de aplicación, los instrumentos a utilizar y las medidas a realizar.

f) Impacto demográfico: Identificación y valoración de los diferentes efectos y resultados de una norma o de una política pública en las zonas rurales escasamente pobladas y en riesgo de despoblación, con el objeto de establecer las medidas para adecuarlas a la lucha frente a la despoblación.

g) Estancia efectiva: Se considerará como estancia efectiva en un municipio de Castilla-La Mancha, aquella que pueda acreditarse con la certificación de los respectivos padrones municipales y que coincida con los siguientes indicadores de permanencia en el municipio:

1.º Certificación de tarjeta sanitaria, adscrita a alguno de los centros de salud del municipio al que pertenezca el centro de salud asignado en la zona básica de salud de pertenencia del municipio donde se encuentra empadronada.

En defecto de lo anterior, en el caso de mutualistas y demás beneficiarios adscritos a entidades de seguro de asistencia sanitaria concertada, certificación emitida por el Servicio de Salud de Castilla-La Mancha acreditativa de que la prestación sanitaria se realiza por parte del mismo en alguno de los centros de la zona básica de salud de pertenencia del municipio donde se encuentra empadronada, en los términos, con el contenido y alcance recogidos en las cláusulas del convenio vigente suscrito entre la Mutualidad General de

Funcionarios Civiles del Estado, el Instituto Social de las Fuerzas Armadas y la Mutualidad General Judicial (Muface, Isfas y Mugeju) y el Servicio de Salud de Castilla-La Mancha, para la prestación en zonas rurales de determinados servicios sanitarios.

2.º Certificación, en su caso, de que las personas menores de edad, en edad de escolarización obligatoria, cuentan con una matrícula en alguno de los centros educativos de la localidad de referencia, para el municipio donde se encuentren empadronadas.

h) Economía plateada: Conjunto de las oportunidades derivadas del impacto económico y social de las actividades realizadas y demandadas por la población mayor de 55 años.

i) Contrato programa de formación: Acuerdo suscrito entre la Administración Regional y el alumnado de enseñanzas de Formación Profesional y/o universitarias, mediante el cual éste recibe ayudas para la realización de dichas enseñanzas, a cambio del mantenimiento de la estancia efectiva de la unidad familiar en una zona escasamente poblada o en riesgo de despoblación.

j) Contrato programa de prácticas: Acuerdo suscrito entre la Administración Regional y los estudiantes matriculados en Formación Profesional o enseñanzas Universitarias, así como para las personas que hayan obtenido su titulación en formación profesional o universitaria durante los tres años anteriores a la solicitud y, que deseen adquirir una experiencia laboral, personal y profesional en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación.

k) Transporte sensible a la demanda: Modalidad de transporte público sin sujeción a itinerario y horario fijo, sensible a las necesidades de movilidad de la población, especialmente en las zonas rurales.

l) Itinerancia: Desplazamiento puntual de profesionales de un programa ubicado en una sede provincial para prestar el servicio en la localidad de residencia o más próxima al domicilio de las personas usuarias, en el marco de los requisitos y regulación de ese programa.

TÍTULO I

Reto demográfico y despoblación

Artículo 6. *Competencias del Consejo de Gobierno en materia de reto demográfico.*

Corresponde al Consejo de Gobierno en materia de reto demográfico:

a) Establecer las directrices de la acción autonómica frente al reto demográfico y el despoblamiento territorial.

b) Impulsar la implementación de la perspectiva demográfica en la acción del gobierno autonómico, así como el seguimiento y la evaluación de su efectividad.

c) Aprobar mediante Acuerdo la Estrategia Regional frente a la despoblación.

d) Definir y aprobar las agrupaciones de municipios o de núcleos de población, que configuren cada una de las zonas que integran el medio rural, según la tipología definida en el artículo 11.

Artículo 7. *Sensibilización social en materia demográfica.*

1. Corresponderá a las Administraciones públicas de Castilla-La Mancha la sensibilización de la sociedad sobre el cambio demográfico y sus implicaciones, así como sobre los valores que caracterizan la vida en el medio rural y sus ventajas sociales, económicas y ambientales.

2. Las Administraciones públicas de Castilla-La Mancha colaborarán con los medios de comunicación social que actúen en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha para la transferencia a la ciudadanía del conocimiento en materia demográfica.

3. Se pondrá en valor la imagen y reputación del medio rural, potenciando con estrategias territoriales de comunicación, la realidad de las áreas rurales y de sus ventajas sociales y económicas, destacando los valores que caracterizan la vida en el mundo rural.

Artículo 8. *Informe del impacto demográfico.*

1. En los procedimientos de elaboración de proyectos de ley y de disposiciones reglamentarias que las desarrollen, así como en la elaboración de planes y programas que se tramiten por la Administración Regional, se deberá incorporar un informe sobre impacto demográfico, teniendo en cuenta la perspectiva de género, que analice los posibles efectos sobre las zonas rurales con problemas de despoblación y establezca medidas para adecuarla a la realidad del medio rural y para luchar frente a la despoblación.
2. En la elaboración de los presupuestos regionales se tomarán en consideración indicadores que permitan integrar el impacto demográfico y de lucha frente a la despoblación en las políticas presupuestarias.
3. En la memoria de los presupuestos se individualizará el gasto en las políticas activas de lucha frente la despoblación recogidas en la Estrategia Regional frente a la Despoblación y en la Estrategia Regional de Desarrollo Rural.
4. El órgano con competencia en materia de reto demográfico proporcionará directrices, criterios y metodologías para facilitar la elaboración del informe previsto en el apartado 1.

TÍTULO II

Zonificación, categorización y planificación del medio rural

CAPÍTULO I

Zonificación y categorización del medio rural

Artículo 9. *Delimitación de las zonas rurales que integran el medio rural.*

1. Al objeto de concretar y aplicar las medidas derivadas de la planificación y programación reguladas en la ley, en el medio rural se delimitarán zonas rurales integradas por agrupaciones de municipios.
2. La delimitación de las agrupaciones municipales que configuren cada una de las zonas rurales, se efectuará teniendo en cuenta su contigüidad, homogeneidad y las zonificaciones existentes para la prestación de los servicios públicos de competencia de la Administración Regional.

Artículo 10. *Criterios para la categorización del medio rural.*

1. La categorización del medio rural de Castilla-La Mancha requiere del establecimiento de una zonificación del mismo, para lo que se tendrán en cuenta criterios demográficos, de actividad económica, de usos del suelo y de accesibilidad en relación al medio urbano.
2. Como criterios demográficos se utilizarán el tamaño de la población de los municipios y de núcleos de población que integran las zonas, la densidad de las mismas, la evolución de su población y su envejecimiento.
3. Como criterios de actividad económica se utilizará el empleo en los diferentes sectores de la actividad económica de la población de las zonas.
4. Como criterios de uso del suelo se utilizará la cobertura de suelo artificial, agrícola y forestal de las zonas.
5. Como criterio de aislamiento geográfico y accesibilidad, se utilizarán el tiempo medio de acceso, en automóvil por carretera, desde los núcleos de población de los municipios de las zonas al núcleo urbano más próximo de la provincia de más de 30.000 habitantes.
6. Por Acuerdo de Consejo de Gobierno se establecerán los indicadores estadísticos a utilizar para cada uno de los criterios establecidos.

Artículo 11. *Tipología de las zonas rurales.*

1. Las zonas que integran el medio rural de Castilla-La Mancha, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías: zonas escasamente pobladas, zonas en riesgo de despoblación, zonas rurales intermedias, y zonas rurales periurbanas.

2. De modo excepcional podrán incluirse en las categorías descritas en el párrafo anterior municipios o núcleos de población que, sin reunir alguno de los requisitos previstos en los artículos siguientes, así lo requieran en atención a su homogeneidad, funcionalidad o contigüidad.

Téngase en cuenta que las zonas rurales podrán adaptarse por Acuerdo de Consejo de Gobierno, publicado únicamente en el "Diario Oficial de Castilla-LaMancha", según se establece en la disposición adicional segunda de la presente norma.

Artículo 12. *Zonas escasamente pobladas.*

1. Como zonas escasamente pobladas se clasificarán aquellas agrupaciones de municipios o núcleos de población integradas mayoritariamente por municipios de pequeño tamaño, con una densidad conjunta de población de menos de 12,5 habitantes por km^2, altas tasas de envejecimiento y pérdidas intensas de población, con un importante aislamiento geográfico con respecto a municipios de más de 30.000 habitantes, un alto porcentaje de suelo de uso forestal, y una elevada significación de la actividad agraria.

2. En consideración al grado de despoblación, se establecen las siguientes categorías de zonas escasamente pobladas:

a) Zonas de intensa despoblación: Aquellas agrupaciones de municipios con densidad superior a 8 habitantes por km^2.

b) Zonas de extrema despoblación: Aquellas agrupaciones de municipios con densidad de población menor de 8 habitantes por km^2.

Artículo 13. *Zonas en riesgo de despoblación.*

Se clasificarán como zonas en riesgo de despoblación aquellas agrupaciones de municipios o núcleos de población con densidad de población menor de 20 habitantes por km^2, pero mayor de 12,5 habitantes por km^2, altas tasas de envejecimiento y una evolución negativa de su población, con una accesibilidad media o baja con respecto a municipios de más de 30.000 habitantes, con elevada significación del empleo agrario, con más del 75 % de su población residiendo en municipios menores de 2.000 habitantes, con usos del suelo tanto agrícolas como forestales.

Artículo 14. *Zonas rurales intermedias.*

1. Como zonas intermedias serán clasificadas aquellas agrupaciones de municipios o núcleos de población, con una densidad de población superior a 20 habitantes por km^2 e inferior a 50 habitantes por km^2, fuera del ámbito directo de influencia de las áreas urbanas y una accesibilidad media a los mismos, con una densidad de población en torno a la media regional, población estable o en ascenso y con más del 75 % de su población residiendo en municipios de más de 2.000 habitantes.

2. En consideración a la actividad económica, se establecen las siguientes categorías de zonas intermedias:

a) Con predominio de la actividad agrícola.

b) Con actividad económica diversificada.

Artículo 15. *Zonas rurales periurbanas.*

Como zonas periurbanas serán clasificadas aquellas agrupaciones de municipios o núcleos de población, con una densidad de población superior a 50 habitantes por km^2 y una tendencia creciente de la población, con una tasa de envejecimiento por debajo de la media regional, que por su proximidad a las áreas urbanas, mantienen una intensa relación y comunicación con las mismas, con desplazamientos diarios por motivo de trabajo, estando la actividad laboral de su población relacionada, casi en su totalidad, con los sectores de actividad secundarios y terciarios.

CAPÍTULO II

Programación y planificación

Artículo 16. *Programación de actuaciones para el desarrollo integral del medio rural y frente a la despoblación.*

La programación de las actuaciones de la Administración Regional en esta materia estará guiada por los principios del desarrollo del medio rural con una visión integral, integradora y sostenible del mismo, que atienda a las singularidades de las zonas rurales, prestando especial interés a la lucha frente a la despoblación y al fomento de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, procurando ampliar las bases de articulación interadministrativa y empoderamiento de la población, a través de la participación efectiva en la definición e implementación de actuaciones en el territorio.

Artículo 17. *Instrumentos de planificación.*

1. El desarrollo de las distintas tipologías de zonas rurales contempladas en esta norma, se estructurarán en torno a los siguientes instrumentos básicos de planificación:

a) La Estrategia Regional frente a la Despoblación.
b) La Estrategia Regional de Desarrollo Rural.

2. Atendiendo al carácter transversal de las políticas aplicables al medio rural, los instrumentos de planificación sectorial que apruebe la Administración Regional se ajustarán a lo dispuesto en la presente ley y en la Estrategia Regional frente a la Despoblación.

Artículo 18. *Estrategia Regional frente a la Despoblación.*

1. La Estrategia Regional frente a la Despoblación determinará los objetivos y actuaciones a desarrollar por la Administración Regional en las zonas escasamente pobladas y en riesgo de despoblación, mecanismos de financiación, así como la evaluación y seguimiento de la misma a través de indicadores idóneos y útiles de tipo cuantitativo o cualitativo, que permitan medir la consecución de sus objetivos.
2. Se vinculará la Estrategia a las complementariedades fruto del resto de marcos en el que se va a insertar, tanto a nivel regional, como nacional, europeo e internacional.
3. La igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres, y la no discriminación por razón de sexo, así como la incorporación de la perspectiva de género, serán un eje transversal en las disposiciones y redacción contenidas en la ERD, así como en cualquier ámbito directo o indirecto vinculado a su aplicación.
4. La ejecución de la Estrategia se llevará a cabo por la Administración Regional y, en su caso, por las Administraciones públicas competentes de acuerdo con los mecanismos de cooperación y colaboración que se establezcan.
5. La Estrategia Regional frente a la Despoblación tendrá una vigencia mínima de diez años, con una primera revisión intermedia una vez transcurridos los primeros cuatro años de aplicación, y una segunda revisión intermedia una vez transcurridos ochos años de aplicación, con el fin de analizar su evolución y abordar los ajustes necesarios para lograr el cumplimiento de sus objetivos. En ambas revisiones se enviará un informe a las Cortes Regionales para su análisis.

Artículo 19. *Estrategia Regional de Desarrollo Rural.*

1. La ERDR se determinará a través de objetivos y actuaciones, articulándose cada actuación en función de la tipología de las zonas de intervención, las potenciales personas beneficiarias, la dotación financiera, así como el mapa de indicadores para su evaluación ex ante y ex post.
2. La aplicación se desarrollará mediante concertación con cada Administración pública implicada y con la sociedad del medio rural, con metodología participativa, y con un sistema de evaluación y seguimiento de los objetivos planteados. Así mismo se contará con la participación de los Grupos de Desarrollo Rural.

3. La ERDR será de aplicación en los términos municipales del medio rural integrados en las zonas rurales establecidas en el artículo 11.

4. La ERDR será aprobada mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno y tendrá una vigencia de cinco años.

5. La ejecución de la ERDR corresponderá al Gobierno regional en coordinación con las Administraciones locales en el ámbito de sus respectivas competencias, y con mecanismos de participación efectiva de la sociedad civil.

6. En los ámbitos de la atención social, ambiental y territorial, la ERDR incidirá en explicitar los instrumentos de acción positiva en la atención a las mujeres de medio rural, intensificando los dirigidos a lograr la igualdad para aquellas personas en las que confluyan otras discriminaciones además de por razón de sexo, jóvenes, mayores, menores, migrantes, personas con discapacidad, en situación de dependencia y exclusión social.

Serán objetivo prioritario, asimismo, las zonas en riesgo de despoblación y escasamente pobladas, teniendo en consideración los objetivos y actuaciones de la Estrategia Regional frente a la Despoblación.

7. La igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres, y la no discriminación por razón de sexo, así como la incorporación de la perspectiva de género, serán un eje transversal en las disposiciones y redacción contenidas en la ERDR, así como en cualquier ámbito directo o indirecto vinculado a su aplicación.

8. Para la evaluación interna de la ERDR se establecerá un mapa de indicadores idóneos y útiles de seguimiento y evaluación de la misma, de tipo cuantitativo o cualitativo, que permitan medir la consecución de sus objetivos, incluyéndose indicadores de género.

TÍTULO III

Políticas públicas de desarrollo del medio rural y frente a la despoblación

CAPÍTULO I

Principios aplicables en el medio rural

Artículo 20. *Colaboración institucional.*

1. La Administración Regional garantizará la participación del resto de las Administraciones públicas, con presencia en el territorio regional, en la definición de las políticas públicas dirigidas al medio rural y frente a la despoblación.

Las Administraciones territoriales de la región definirán y consensuarán el modelo de prestación de servicios públicos en el medio rural, garantizando la igualdad efectiva de las personas del medio rural y la igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres.

2. La Administración Regional promoverá la formalización de instrumentos de colaboración interadministrativa con las entidades locales y supramunicipales de la región, para el desarrollo de actividades de interés común en el medio rural, y en particular en materia de reto demográfico y frente a la despoblación. Dichos instrumentos de colaboración podrán contener incentivos en favor de las entidades locales y supramunicipales.

3. En el marco previsto por el Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha propiciará la celebración de convenios interadministrativos con Comunidades Autónomas limítrofes, con el fin de optimizar la gestión y prestación de servicios propios de competencia de las mismas en el medio rural, con respeto a los límites establecidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Artículo 21. *Contratación del sector público.*

1. En el marco de la normativa en materia de contratación, el sector público de Castilla-La Mancha promoverá la utilización de la contratación pública como instrumento para luchar frente a la despoblación y promover el desarrollo territorial equilibrado de las comunidades rurales mediante el apoyo a las actividades socioeconómicas, el desarrollo empresarial, el fomento del empleo y el aprovechamiento sostenible de los recursos disponibles.

2. Con respeto de los principios de concurrencia, igualdad y no discriminación, los órganos de contratación del sector público regional valorarán la posibilidad de integrar en los pliegos de condiciones de los contratos que se propongan licitar, criterios sociales y medioambientales que faciliten el acceso en condiciones de igualdad a las empresas ubicadas en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, propiciando la adquisición de productos de proximidad, frescos y de temporada, productos ecológicos y acogidos a regímenes de calidad, así como la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la gestión forestal sostenible, el uso de energías renovables y el ahorro energético.

3. En los contratos menores se invitará preferentemente a la participación de las pequeñas y medianas empresas, cooperativas y/o empresarios y empresarias autónomas, y especialmente a empresas de economía social y empresas creadas con el apoyo concreto de programas municipales de promoción del emprendimiento, con capacidad y solvencia adecuada para ejecutar las prestaciones de que se trate. Este criterio podrá utilizarse también en el procedimiento negociado sin publicidad en los supuestos en los que la ley de contratos lo permita.

4. De acuerdo con la normativa vigente en materia de contratación, los órganos del sector público regional establecerán en los pliegos de cláusulas administrativas requisitos de capacidad y solvencia, y criterios de adjudicación que faciliten el acceso en condiciones de igualdad a las empresas ubicadas en zonas escasamente pobladas y en riesgo de despoblación.

5. En la preparación de los contratos y en los términos legalmente establecidos se procurará adaptar el tamaño de los contratos y su duración para facilitar la participación en los mismos de las pequeñas y medianas empresas (pymes), micropymes y personas trabajadoras autónomas locales. Se establecerán requisitos de capacidad y solvencia adecuados al tamaño de los contratos y a las pymes, micropymes y personas trabajadoras autónomas.

6. La Administración Regional, en colaboración con la Administración local, realizará acciones de apoyo, asistencia y formación continua en materia de contratación a pymes, micropymes, empresas de economía social, personas trabajadoras autónomas y entidades locales de las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, priorizando a las mujeres en la promoción del emprendimiento y del autoempleo.

7. La Administración Regional, en el marco de la normativa vigente en materia de contratación, establecerá una estrategia de colaboración con las entidades locales para la celebración de acuerdos marco, sistemas dinámicos o centrales de contratación dirigidos a lograr una mayor eficiencia en la utilización de los fondos públicos.

Artículo 22. *Ayudas y subvenciones públicas.*

1. Las bases reguladoras y convocatorias de ayudas y subvenciones del sector público regional incorporarán criterios de incentivación positiva y medidas de apoyo específico para solicitantes de zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, siempre que los referidos incentivos sean compatibles con el objeto, finalidad, intensidad y niveles máximos de las ayudas, de acuerdo con la normativa que resulte de aplicación en la materia, que podrán consistir en:

a) Establecer líneas de ayudas específicas para estas zonas.

b) Reservar una parte del crédito total de las convocatorias para proyectos procedentes de dichas zonas.

c) Incrementos porcentuales de como mínimo un 20 % de la intensidad de la ayuda, que podrá alcanzar hasta el 40 %, en el caso de proyectos de zonas de extrema despoblación.

d) Otorgar puntuación adicional en los procesos de concurrencia, de al menos el 20 % del total de la puntuación prevista, que podrá alcanzar el 40 %, en el caso de proyectos de zonas de extrema despoblación.

2. Asimismo, el sector público regional podrá condicionar la obtención de los incentivos adicionales indicados en el párrafo precedente, cuando el solicitante sea persona física, a la acreditación de la estancia efectiva en las zonas escasamente pobladas y en riesgo de despoblación.

Artículo 23. *Empleo público.*

1. La Administración Regional, en el marco de la legislación aplicable en materia de empleo público, adoptará medidas específicas con el objeto de propiciar en las zonas rurales, en función de la tipología de zonas rurales prevista en el artículo 11 de esta ley, la estabilidad en el medio rural, preferentemente en el ámbito docente, sanitario y social. Asimismo, se adoptarán medidas específicas para puestos de difícil cobertura en las zonas rurales escasamente pobladas y en riesgo de despoblación

Dichas medidas podrán consistir en incentivos administrativos, profesionales o económicos para el personal que realice su actividad profesional y con estancia efectiva en zonas escasamente pobladas y en riesgo de despoblación, así como en otros incentivos que promuevan la provisión de los puestos de trabajo en dichas zonas, tales como, la modificación de la cuantía o estructura de las retribuciones complementarias, de acuerdo con la normativa sobre función pública.

2. Se impulsará desde la Administración autonómica la formación del personal del sector público autonómico en materia demográfica, considerándola un contenido transversal para su promoción profesional. En los programas de formación se incluirán actividades formativas y de sensibilización relacionadas con la materia.

Artículo 24. *Simplificación normativa y administrativa.*

La Administración Regional, promoverá en colaboración con todas las Administraciones públicas, iniciativas de simplificación normativa y administrativa, con el fin de facilitar el desarrollo de proyectos e iniciativas públicas y privadas, que contribuyan a la revitalización económica y social de las zonas rurales, en particular de las escasamente pobladas y en riesgo de despoblación.

Artículo 25. *Administración digital.*

Para desarrollar una administración digital e inclusiva en el ámbito rural:

a) Se potenciará la administración digital como garantía de un acceso en igualdad a los servicios públicos y a las convocatorias de ayudas o subvenciones en el medio rural.

b) Se garantizará la accesibilidad a la tramitación telemática a la generalidad de la ciudadanía, a través del medio del que disponga.

c) Se garantizará la accesibilidad a personas con discapacidad, mediante herramientas tecnológicas.

d) Se garantizará la asistencia a todas las personas que tuvieran alguna dificultad para realizar la tramitación telemática.

e) Se facilitará la formación para las tramitaciones telemáticas.

f) Se favorecerá el acceso telemático de la ciudadanía a toda la información que dispone de su persona la Administración Regional, independientemente de donde residan.

g) Se fomentará, a través de los programas formativos para el personal de la Administración pública, el uso de las nuevas tecnologías por las personas empleadas en el sector público de las entidades locales, preferentemente de quienes trabajen en las zonas escasamente pobladas y en riesgo de despoblación.

Artículo 26. *Seguridad ciudadana.*

1. La Administración Regional en el marco de la legislación aplicable en materia de seguridad ciudadana, colaborará con los Cuerpos y Fuerzas de Seguridad del Estado, así como con la policía local, en la garantía de los derechos, libertades y seguridad de las personas que habitan el medio rural y particularmente en el ámbito referente a la lucha, prevención y sensibilización contra la violencia de género.

2. Al amparo de lo establecido en la Disposición adicional quinta de Ley Orgánica 2/1986, de 13 de marzo, de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, la Administración Regional apoyará, dentro de su ámbito competencial, la creación de asociaciones para la prestación del servicio de Policía Local.

Artículo 27. *Acceso a equipamientos y servicios básicos en el medio rural.*

1. Los instrumentos de planificación derivados de esta ley, así como el resto de planificación sectorial aprobada por la Administración autonómica, se orientarán a dotar al medio rural de las infraestructuras, equipamientos públicos y servicios básicos necesarios para su desarrollo en condiciones de igualdad.

2. Las instalaciones o equipamientos de los servicios públicos básicos en cada zona rural se procurarán localizar en núcleos de referencia de cada una de ellas, en atención a la cohesión funcional, tanto en su interior como con el resto del territorio.

En todo caso, se procurará que el tiempo de acceso desde cualquier núcleo hasta el núcleo de prestación del servicio básico no supere los 30 minutos.

Artículo 28. *Colaboración público-privada.*

Las Administraciones públicas de Castilla-La Mancha impulsarán la colaboración público-privada para el desarrollo de proyectos frente al reto demográfico y potenciarán la incorporación de los factores demográficos en la responsabilidad social del sector privado, para convertir el medio rural en un escenario de oportunidades.

CAPÍTULO II

Garantía del acceso a los servicios públicos en el medio rural

Sección 1.ª De la garantía de acceso en igualdad

Artículo 29. *Disposiciones comunes.*

Para la consecución de un acceso en igualdad a los servicios públicos en el medio rural, la planificación que se realice en este ámbito contendrá medidas orientadas a garantizar:

a) Un acceso adecuado a la población del medio rural a la oferta educativa.

b) Una oferta sanitaria, que considere las peculiaridades del medio rural y su población.

c) Un acceso a prestaciones y equipamientos de bienestar social, adaptado a las necesidades de las personas del medio rural.

d) La oferta de servicios de transporte público en el medio rural, para atender de modo efectivo y accesible a la demanda de uso de los servicios básicos, la movilidad y el desplazamiento de las personas que habitan el medio rural.

e) La dotación de los servicios y equipamientos públicos de prestación obligatoria en el medio rural, su correcto mantenimiento y su mejora, en el marco de la normativa reguladora de la Administración local, favoreciendo específicamente la prestación coordinada de servicios públicos entre municipios cercanos.

f) La incorporación de la perspectiva de género en el acceso y diseño de todos estos servicios públicos, prestaciones y equipamientos en el medio rural.

Sección 2.ª Acceso a la educación pública en el medio rural

Artículo 30. *Acceso al servicio público educativo.*

Se garantizará una educación pública de calidad en el medio rural, y en particular se propiciará:

a) La estabilidad en el diseño y funcionamiento del mapa y de la red de centros educativos insertos en el medio rural.

b) La estabilización de las plantillas docentes en la escuela rural y la mejora de las condiciones del profesorado, tal y como establece la Ley 7/2010, de 20 de julio, de Educación de Castilla-La Mancha, que redunden en la atracción de nuevos habitantes en el medio rural.

c) Una adecuada escolarización y la mejora de los resultados educativos en el territorio rural, garantizando el acceso en igualdad a niveles superiores educativos, así como la igualdad de oportunidades con respecto a las personas que viven en el medio urbano.

d) Adecuar las ratios a las circunstancias reales y específicas de los espacios rurales.

e) Fomentar la utilización de materiales curriculares digitales, en la enseñanza obligatoria en centros sostenidos con fondos públicos, en las zonas rurales escasamente pobladas y en riesgo de despoblación.

f) Garantizar los apoyos necesarios para la inclusión educativa de todo el alumnado con atención a la Educación Especial, a las enseñanzas de régimen especial, así como la formación de personas adultas.

g) Consolidar la formación y participación de las comunidades educativas de ámbito rural fuera del centro educativo.

h) El fomento de la formación y apoyo institucional a los centros y asociaciones de familias del alumnado del medio rural para su implicación en la coeducación, la identificación de situaciones de violencia de género y la erradicación de cualquier grado de tolerancia social hacia la desigualdad entre mujeres y hombres.

i) La mejora de las infraestructuras educativas, deportivas y tecnológicas vinculadas, promoviendo el uso de estos espacios para realizar actividades extraescolares.

j) La promoción de acciones educativas que contribuyan a difundir la realidad y los valores del medio rural, fomentando el tratamiento de esta materia en las aulas, así como sensibilizar a la población en su conjunto.

Artículo 31. *Mantenimiento de los colegios rurales.*

Con la finalidad de contribuir a la igualdad en el acceso a la educación, así como al mantenimiento y fijación de población en el medio rural, la Administración Regional garantizará la apertura de colegios rurales, en los que se impartan clases de educación infantil y primaria, con ratios adaptadas a las demandas del alumnado en dichas zonas.

Artículo 32. *Medidas en materia de prestaciones complementarias.*

1. La Administración Regional implantará medidas en materia de prestaciones complementarias que favorezcan la igualdad en el acceso a la educación para el alumnado residente en las zonas rurales escasamente pobladas y en riesgo de despoblación, con el fin de garantizar el transporte o, en su caso, el acceso a una residencia escolar o universitaria, del alumnado desde su residencia, al centro de educación secundaria obligatoria y postobligatoria, así como a los centros de enseñanza artística y de idiomas.

2. La Administración Regional, en colaboración con las Administraciones locales desarrollarán una red de comedores escolares, y aulas matutinas adaptados a la realidad de las zonas escasamente pobladas y en riesgo de despoblación.

3. Las Consejerías competentes en materia de educación y agricultura desarrollarán programas conjuntos de fomento de alimentación saludable y compra de proximidad, apoyando a los agricultores y agricultoras, a la pequeña industria agroalimentaria y a las empresas de hostelería de la zona.

Artículo 33. *Contrato programa para enseñanzas no obligatorias.*

1. La Administración Regional implementará la figura del contrato programa de formación, para el alumnado con estancia efectiva en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, orientado a la realización de estudios no obligatorios, tanto en Formación Profesional como universitaria.

2. El contrato programa, referido en el párrafo anterior, estará condicionado al mantenimiento de la estancia efectiva del resto de la unidad familiar en una zona escasamente poblada o en riesgo de despoblación mientras dure el periodo de formación, quedando exento de la devolución total de la cantidad asignada si la persona beneficiaria, al finalizar los estudios, mantiene su estancia efectiva o comienza un proyecto de actividad económica en el municipio de origen o en un municipio perteneciente a una zona rural escasamente poblada o en riesgo de despoblación.

3. Los contratos programa para enseñanzas no obligatorias serán compatibles con la obtención de cualquier tipo de beca al estudio.

Artículo 34. *Contrato programa de prácticas.*

1. La Administración Regional implementará la figura del contrato programa de prácticas, para los estudiantes matriculados en Formación Profesional o enseñanzas universitarias, así como para las personas que hayan obtenido su titulación en formación profesional o universitaria durante los tres años anteriores a la solicitud y, que deseen adquirir una experiencia laboral, personal o profesional en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación.
2. Las personas que suscriban el contrato programa de prácticas recibirán incentivos económicos o en especie por la realización de dichas prácticas.
3. La Administración Regional en la implementación del contrato programa de prácticas colaborará con las universidades y otras entidades públicas o privadas.

Artículo 35. *Adecuación de la oferta de formación profesional en las zonas rurales.*

1. La Administración Regional tendrá en cuenta en la planificación de la oferta de formación profesional las necesidades del tejido productivo de Castilla-La Mancha y, particularmente el vinculado al desarrollo rural para luchar frente a la despoblación, facilitando la participación de personas trabajadoras y de empresas del ámbito rural en dicha formación.
2. La Administración Regional impulsará el incremento de los programas de formación on line, potenciando el acceso de la población del ámbito rural y especialmente de personas trabajadoras ocupadas para su cualificación y recualificación a través de otras metodologías de formación (teleformación y formación on line) garantizando la calidad de la misma.

Sección 3.ª Acceso a la sanidad pública.

Artículo 36. *Garantía en la atención primaria y servicios sanitarios adecuados al medio rural.*

1. Se potenciarán los centros de Atención Primaria, asegurando servicios sanitarios básicos de proximidad en cada zona rural, mediante una planificación con acciones positivas en las zonas rurales escasamente pobladas o en riesgo de despoblación.
2. Las prestaciones sanitarias ofertadas por el Sistema Sanitario de Castilla-La Mancha atenderán a las necesidades de la población de las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, revisando y mejorando las infraestructuras, equipamiento tecnológico y el catálogo de pruebas diagnósticas en los centros de Atención Primaria.
3. Se favorecerá el envejecimiento saludable y activo de la población rural como vía principal de lucha contra la perdida de funcionalidad y autonomía y la prevención de la dependencia, promocionando estilos de vida saludables y conductas seguras, potenciando la coordinación entre el ámbito sanitario, el familiar y los servicios sociales.

Artículo 37. *Garantía de acceso a servicios de emergencias y urgencias sanitarias.*

El Sistema Sanitario de Castilla-La Mancha atenderá las particularidades derivadas de las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación en el acceso a los servicios de emergencias y urgencias sanitarias.

Artículo 38. *Garantía de citas y coordinación de horarios.*

El Servicio de Salud de Castilla-La Mancha incorporará a sus sistemas de citación de pacientes, tanto en atención primaria como en especializada, los mecanismos necesarios tendentes a coordinar la asistencia a las consultas y pruebas diagnósticas con los horarios de los servicios de transporte público.

Artículo 39. *Asistencia farmacéutica en el ámbito rural.*

La Administración Regional promoverá una asistencia farmacéutica específicamente diseñada para responder a las necesidades de la población rural y, de forma singular, se arbitrarán mecanismos que faciliten la misma en aquellas localidades de las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación donde no exista oficina de farmacia.

Artículo 40. *Programa de avances tecnológicos en la atención médica en el ámbito rural.*

Manteniendo el acceso a los servicios sanitarios de forma presencial, se incentivará el uso de la telemedicina y de tecnologías de la información y comunicación en zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación.

Sección 4.ª Acceso público al Sistema de Servicios Sociales y Atención a la Dependencia y Servicios en Materia de Igualdad

Artículo 41. *La atención social y servicios en materia de igualdad.*

Se adecuará la prestación de la atención social a las necesidades de las personas que residen en el medio rural, mediante las siguientes medidas:

a) El acceso a las prestaciones y servicios incluidos en el catálogo de prestaciones de servicios sociales y de atención a las personas en situación de dependencia en condiciones de equidad, de acuerdo con lo que se establezca en el mapa de recursos de servicios sociales, que habrá de tener en cuenta las necesidades de las personas que viven en las zonas rurales escasamente pobladas y en riesgo de despoblación.

b) La atención a las necesidades básicas de las personas, así como el acceso a la información, orientación y valoración de la situación social, a través de la red pública de servicios sociales de atención primaria con la participación de las entidades locales y, en su caso, con la colaboración de las entidades sociales del tercer sector.

c) El impulso del servicio de ayuda a domicilio y la teleasistencia, incrementando la oferta de servicios existentes y propiciando la permanencia de las personas mayores en el domicilio.

En colaboración con las entidades locales se prestarán de forma flexible y personalizada otros servicios de proximidad complementarios, de acompañamiento, comidas, lavandería a domicilio, así como la participación en las actividades sociales que se realicen en la comunidad.

d) El acceso a una atención multidisciplinar especializada a las mujeres del medio rural a través de los Centros de la Mujer distribuidos a lo largo de la región.

Artículo 42. *La promoción de la autonomía personal y la atención a las personas en situación de dependencia.*

La Administración autonómica garantizará la atención a las personas que residan en el medio rural, que se encuentran en situación de dependencia, promoviendo el acceso a los servicios y prestaciones del Sistema para la Autonomía y la Atención a la Dependencia, desarrollando las siguientes actuaciones:

a) La creación de servicios que faciliten la atención en el domicilio y en el entorno social más próximo, estableciendo en su caso servicios itinerantes que faciliten el acceso a los mismos a las personas en situación de dependencia.

b) El impulso de los servicios de teleasistencia y atención domiciliaria, así como la asistencia personal para las personas en situación de dependencia que no dispongan del suficiente apoyo familiar.

c) Facilitar el acceso a los servicios que ofrezcan los centros residenciales ubicados en el municipio o en municipios próximos para personas en situación de dependencia que no sean residentes, con criterios de acción positiva para las que residen en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, así como los servicios de terapia ocupacional, fisioterapia, centro de día, comidas, lavandería, entre otros.

d) Promover acciones coordinadas entre el Sistema de Servicios Sociales y de Atención a la Dependencia con el Sistema de Salud, en atención primaria y hospitalaria, así como la continuidad de cuidados en el municipio de residencia.

Artículo 43. *La atención y el cuidado de las personas mayores.*

La Administración Regional garantizará la atención y el cuidado a las personas mayores que viven en el medio rural, especialmente en las zonas rurales escasamente pobladas o en

riesgo de despoblación, para atender sus necesidades básicas y ofrecerles el apoyo necesario para promover su autonomía personal a través de las siguientes actuaciones:

a) Asegurar la prestación del servicio de teleasistencia a las personas mayores beneficiarias del mismo que residan en zonas rurales de difícil acceso a las redes de comunicación mediante la instalación de terminales digitales de última generación, preferentemente a aquellas que vivan solas o en domicilios aislados.

b) El desarrollo de un envejecimiento activo y un entorno de bienestar en que puedan aportar sus conocimientos y valores.

c) Desarrollar la capacitación digital de la población mayor de 55 años y el acceso a las tecnologías de la comunicación para reducir la brecha digital generacional y la brecha digital de género y favorecer el desarrollo de procedimientos y actividades digitales.

d) Impulsar el desarrollo de servicios relacionados con el envejecimiento de la población.

e) Facilitar herramientas a las mujeres mayores para la identificación y la prevención de la violencia de género, garantizando la atención integral a través de los Centros de la Mujer.

f) Propiciar los mecanismos necesarios para la promoción del ocio inclusivo.

Artículo 44. *Recursos residenciales.*

La Administración Regional promoverá la activación de recursos residenciales adaptados al medio rural, mediante las siguientes medidas:

a) El acceso a un recurso de atención residencial, a menos de 40 kilómetros de su hogar, en núcleos de población de zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación para que las personas mayores puedan permanecer en su entorno y evitar el desarraigo.

b) El sistema de concertación social de la Administración Regional contemplará medidas de acción positiva hacia los centros o recursos ubicados en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, estableciendo criterios de preferencia para la adjudicación de plazas en dichas zonas.

c) La adaptación o la creación de nuevos servicios adecuados para atender las necesidades específicas de las personas mayores que viven en municipios pequeños o afectados por la despoblación, como centros multiservicios, unidades específicas de alojamiento y convivencia, viviendas con apoyos o supervisadas, servicios itinerantes y cualquier dispositivo que cuente con la preceptiva regulación y la correspondiente autorización para su puesta en funcionamiento.

d) Se activarán otros tipos de residencia o convivencia en el ámbito rural para las personas mayores que tienen dificultades para permanecer en su domicilio o carecen de este o no reúne las condiciones básicas de habitabilidad o accesibilidad, como son las viviendas tuteladas o colaborativas, las pequeñas unidades de convivencia o las familias acogedoras.

Artículo 45. *La inclusión social de las personas con discapacidad.*

Se promoverá la atención a las personas con discapacidad en el medio rural mediante la realización de las siguientes actuaciones:

a) Fomentar la atención en los entornos más inmediatos mediante la implementación de programas de apoyo a familias, la atención en entornos naturales o la itinerancia de servicios como fórmulas para paliar la desventaja social de las personas con discapacidad. Igualmente se promoverá un medio rural inclusivo mediante la accesibilidad a los servicios a través del uso de las nuevas tecnologías de la información y la teleintervención.

b) Se establecerán programas para facilitar la accesibilidad en la vivienda habitual y el equipamiento de los hogares para la adaptación a las necesidades de las personas con discapacidad, garantizando la atención personalizada a través de dispositivos como teleasistencia avanzada, geolocalización, alertas de riesgo en el hogar, terminales adaptados y comunicación accesible.

Sección 5.ª Acceso al transporte público en el medio rural

Artículo 46. *Transporte sensible a la demanda.*

1. El transporte público de personas viajeras en el medio rural se prestará principalmente a través del transporte sensible a la demanda, de acuerdo con la normativa estatal y autonómica que se establezca en la materia, sin menoscabo de la existencia de transporte regular de ámbito superior al comarcal y del transporte discrecional.

2. La Administración Regional establecerá un sistema de transporte sensible a la demanda que tenga la máxima cobertura para la población a un precio asequible, que permita el acceso a los servicios y actividades ofrecidas en distinto municipio y que facilite el desplazamiento a personas mayores o con problemas de movilidad mediante vehículos adaptados.

3. En las zonas escasamente pobladas, en riesgo de despoblación y zonas rurales intermedias, una vez implantado el transporte sensible a la demanda, se procederá a la adaptación de los contratos de concesión de servicio público regular de uso general de personas viajeras en cuanto a las rutas, calendarios y horarios.

4. La Administración Regional promoverá la implantación de un sistema tecnológico y telefónico de pre-contratación que garantice la reserva de las plazas, así como la gestión y control de incidencias, y de información a tiempo real de los servicios.

5. La Administración Regional otorgará el título habilitante de transporte sensible a la demanda de competencia autonómica.

TÍTULO IV

Cohesión económica, social y territorial del medio rural

CAPÍTULO I

Cohesión económica del medio rural

Artículo 47. *Fomento y diversificación de la actividad económica en el medio rural.*

1. En el marco de las actuaciones en materia de vertebración del territorio, contempladas en las políticas públicas de incentivos a la actividad económica regional, su programación, y en especial la programación de fondos estructurales y de inversión europeos y de Inversiones Territoriales Integradas, o de otras acciones integradas en respuesta a necesidades concretas de los territorios, se incidirá en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación.

2. Se promoverá e incentivará la diversificación económica en el medio rural, con medidas transversales que tengan por objeto:

a) Actuaciones en el marco de las acciones cofinanciadas por fondos procedentes de la Unión Europea, y en particular las acciones integradas en respuesta a las necesidades concretas de los territorios rurales, atendiendo preferentemente a las zonas rurales escasamente pobladas o en riesgo de despoblación.

b) Iniciativas económicas locales procedentes de colectivos específicos, bajo la base del enfoque territorial y los mecanismos participativos.

c) Gestionar y ejecutar programas de empleo específicos, destinados a colectivos de determinados sectores de actividad, o cualificación para la puesta en marcha de proyectos empresariales o planes dirigidos a la lucha contra la despoblación y fijación de la población en zonas rurales o desarrollo estratégico de determinados territorios.

d) Apoyar al sector del comercio en el medio rural, así como la modernización de los equipamientos públicos comerciales, ferias y venta ambulante o no sedentaria, con atención especial a las zonas rurales escasamente pobladas o en riesgo de despoblación.

e) Fomentar el turismo rural en todos sus ámbitos, a través de una adecuada ordenación de la oferta y la mejora de la demanda turística, con una atención preferente al fomento de un turismo sostenible.

f) Incentivar el aprovechamiento social y ambientalmente responsable de los recursos naturales disponibles en la región, como los productos forestales, orientando su rentabilidad hacia la lucha contra el cambio climático, la transición energética, la conservación del patrimonio natural y el paisaje, la sostenibilidad del capital natural.

g) Fomentar la economía social, con el fin de promover, crear y consolidar empleo inclusivo en el medio rural.

Artículo 48. *Creación y mantenimiento del empleo en el medio rural.*

Con el fin de impulsar la creación y el mantenimiento del empleo en el medio rural, en especial para mujeres, jóvenes, personas paradas de larga duración, personas en riesgo de exclusión social y personas con discapacidad, particularmente en zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación se articularán las siguientes medidas:

a) El apoyo económico y de asesoramiento a la creación de empresas, al autoempleo y al empleo en cooperativas y demás formas jurídicas que conforman la economía social, singularmente en los sectores de actividad económica relacionados con el uso de nuevas tecnologías y con prácticas innovadoras en materia medioambiental. Especialmente se apoyará el cooperativismo y las redes de mujeres rurales con la finalidad de promover una representación equilibrada de mujeres y hombres.

b) Desarrollar un programa «Captación del Talento», para facilitar a las personas con titulación universitaria, ciclos formativos o certificados de profesionalidad, el traslado a las zonas rurales escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, fomentando su contratación, su actividad emprendedora o la continuidad de su formación profesional.

c) El mantenimiento de puestos de trabajo en sectores productivos especialmente significativos en el medio rural, compaginando las fuentes tradicionales de empleo rural con una nueva empleabilidad en sectores emergentes.

d) El fomento de políticas activas de empleo que contribuyan a la mejora constante de la empleabilidad de las personas en el medio rural y la reducción de la temporalidad y parcialidad, así como la responsabilidad social y la mejora de las condiciones de seguridad y salud en el trabajo.

e) Desarrollar programas de empleo específicos dirigidos a la lucha contra la despoblación, fijación de la población o desarrollo estratégico.

f) Potenciar la formación profesional para el empleo, en particular para mujeres y personas mayores de 50 años, a fin de mejorar la cualificación de la población del medio rural, a través de la formación presencial con una ratio reducida, de la tele-formación, y de las aulas móviles y virtuales, así como los programas que combinen la formación y el empleo ligados a la actividad empresarial o sectores emergentes, garantizando la prestación de servicios en el territorio y la recualificación profesional de sus habitantes, priorizando, entre otros, la formación y capacitación en servicios de proximidad y de atención a personas dependientes o en situación de vulnerabilidad.

g) Garantizar la orientación profesional de todos sus habitantes mediante un sistema adaptado al entorno rural con un servicio de proximidad y una metodología flexible que permita aprovechar los yacimientos de empleo y la sostenibilidad de estas zonas y con especial atención a las iniciativas de autoempleo.

h) El diseño de actividades de información y formación que faciliten la implicación de las personas que habitan el medio rural en el turismo geológico, ecológico, minero y otros aprovechamientos culturales endógenos.

i) La colaboración con las entidades locales para acercar los servicios de empleo de la Comunidad Autónoma, a las personas residentes en las zonas rurales de la región.

Artículo 49. *Apoyo a la promoción económica y empresarial en el medio rural.*

Con el fin de impulsar la promoción de actividades y empresas en el medio rural, se propiciará el mantenimiento y la mejora de las actividades económicas, compatibles con un desarrollo sostenible, en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, mediante las siguientes actuaciones:

a) Incentivar actividades y sectores económicos que contribuyan a la modernización y diversificación de la estructura económica regional.

b) Ayudas específicas para garantizar el abastecimiento de productos de primera necesidad, mediante la financiación de actuaciones vinculadas a establecimientos comerciales.

c) La Consejería competente en la materia y el sector público regional promoverán programas de forma directa o mediante la colaboración con entidades financieras que faciliten la financiación a través de préstamos, avales o cualesquiera otras figuras financieras dirigidos a las iniciativas empresariales promovidas en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación.

d) Mejorar la red de asesoramiento y tutorización a personas emprendedoras, consolidando los proyectos de emprendimiento.

e) Mejorar el acceso a los mercados internacionales de las pymes ubicadas en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación.

f) La digitalización de las empresas con el objeto de mejorar la competitividad en los mercados internacionales globales y la generación de empleo de calidad.

g) El relevo generacional, con el fin de fomentar el mantenimiento y asentamiento de nueva población joven en el medio rural.

h) Medidas tendentes a evitar el éxodo rural de las mujeres y para mejorar su acceso a la formación y al empleo en las zonas rurales.

i) El mantenimiento del tejido empresarial, desarrollando programas de ayuda para la sucesión empresarial en el medio rural.

j) Fomentar la actividad turística sostenible, incentivando aquellas iniciativas que contribuyan a la preservación de los elementos naturales y culturales propios de cada zona, incluidas sus infraestructuras y su patrimonio ecológico, geológico, histórico o inmaterial. Igualmente se fomentará el turismo activo para favorecer la creación de espacios de prestación de servicio de carácter deportivo en el medio rural.

k) Fomentar la localización de actividades industriales en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación.

l) Fijar una estrategia para la recuperación de antiguos oficios vinculados a la artesanía y a las artes.

Artículo 50. *Programas de financiación a la actividad empresarial.*

1. La Administración Regional podrá establecer para los proyectos que generen actividad económica y empleo en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, un sistema de complemento a las ayudas y subvenciones que hayan obtenido de la Administración General del Estado, contemplando los límites de ayuda fijados en el mapa de ayudas regionales de la Unión Europea, sujeto al régimen previsto en la letra c) del apartado 2 del artículo 75 del Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha.

2. El sector público regional, arbitrará instrumentos financieros específicos para el apoyo a las iniciativas empresariales, que se implementen en las zonas rurales escasamente pobladas o en riesgo de despoblación. Dichos instrumentos deberán estar alineados con las disposiciones comunitarias en esta materia.

3. Excepcionalmente se podrán aplicar los criterios y medidas a las que se refiere el apartado 1 del artículo 22 de esta ley a proyectos que, sin estar físicamente ubicados en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, supongan un beneficio claro sobre dichas zonas por generar sinergias con proyectos ubicados en las mismas.

Artículo 51. *Apoyo al sector agrícola, ganadero y forestal.*

Con la finalidad de apoyar una actividad agrícola, ganadera y forestal que se equipare en su rentabilidad a la de otros sectores económicos, las actuaciones de la Administración Regional irán orientadas a:

a) La mejora de la rentabilidad y la creación de empleo de la actividad agrícola, ganadera y forestal, promoviendo el desarrollo, la consolidación y el mantenimiento de explotaciones y modelos de gestión adecuados que garanticen su viabilidad y sostenibilidad.

b) Rejuvenecer el sector agrícola, ganadero y forestal, para lo cual la Administración Regional velará para que el relevo generacional esté incorporado en todas sus actuaciones.

Se fomentará la incorporación de jóvenes al sector agrario, en el marco de las distintas medidas sectoriales que desarrollen la política agraria de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, incorporándose como criterio de prioridad para el acceso a las ayudas, la condición de ser joven agricultora o agricultor titular de explotación o en proceso de acceso a la titularidad de la misma, así como la estancia efectiva en zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación.

c) La modernización de las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales económicamente viables, con el fin de mejorar su competitividad, con especial interés en las explotaciones propiedad de titulares jóvenes y que mantengan su estancia efectiva en una zona escasamente poblada o en riesgo de despoblación.

d) El sostenimiento de las explotaciones agrarias de carácter familiar y profesional, así como mejorar la calidad de vida de las personas trabajadoras agrarias, tanto titulares como personas asalariadas de las explotaciones agrarias.

e) La diversificación en las actividades agrícolas, ganaderas y forestales de las explotaciones, buscando alternativas económicas, con especial incidencia en la transformación y venta directa de productos propios.

f) Desarrollar fórmulas que aseguren la viabilidad económica de las explotaciones agrarias y el fomento de explotaciones prioritarias. A tal fin, se impulsarán medidas orientadas a mantener o incrementar la superficie de las explotaciones agrarias, optimizando sus dimensiones y favoreciendo su transmisión a personas profesionales del sector. Del mismo modo se potenciará la concentración parcelaria de manera compatible con los valores naturales existentes, la transmisión de tierras entre profesionales y el desarrollo de infraestructuras de apoyo que contribuyan al reforzamiento estructural de una explotación.

g) El desarrollo por las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales de modelos de producción compatibles con las funciones ambientales y territoriales que implica la actividad agraria, en particular, las relativas a la protección del medio ambiente, los recursos naturales, los ecosistemas y los paisajes agrarios en el ámbito medioambiental y, en el ámbito territorial, las relacionadas con su valor para preservar el equilibrio territorial y conservar el tejido socioeconómico de los espacios rurales

h) Impulsar el uso de las energías renovables en la agricultura, ganadería y sector forestal.

i) Fomentar la formación profesional de titulares y personas trabajadoras de las explotaciones agrarias, pudiendo contar para ello con los centros educativos específicos de enseñanzas agrarias.

j) Favorecer el acceso a la financiación en condiciones favorables de los proyectos que impliquen la mejora de las explotaciones agrarias y forestales y su competitividad mediante el impulso de programas de financiación a través de instrumentos financieros desde el sector público regional.

k) Impulsar en coordinación con las Administraciones locales el acondicionamiento y mantenimiento de los caminos rurales a las explotaciones agrarias.

Artículo 52. *Apoyo a la mejora de la posición de los agricultores y agricultoras en la cadena de valor.*

En atención al valor fundamental que el sector agroalimentario de Castilla-La Mancha supone para la economía de la región, la Administración Regional fomentará las siguientes actuaciones:

a) La agrupación de los primeros eslabones de la cadena alimentaria mediante la integración de las entidades asociativas agroalimentarias en estructuras empresariales más dimensionadas y el asociacionismo tanto de los agricultores y las agricultoras, como de sus entidades asociativas.

b) La sostenibilidad integral de las industrias, en sus ámbitos económico, social y medioambiental.

c) La certificación medioambiental de las instalaciones de las empresas.

d) La producción ecológica.

e) Los productos acogidos a regímenes de calidad diferenciada.

f) El incremento de la dimensión empresarial.

g) La participación de los agricultores y las agricultoras en la cadena de valor.
h) La constitución de canales cortos de comercialización.
i) El reparto a domicilio de productos agroalimentarios a través de los pedidos telefónicos y on line.
j) Las inversiones en comercialización.
k) La innovación y la implantación de nuevos productos agroalimentarios y nuevas presentaciones.
l) La introducción de las tecnologías digitales en las empresas.
m) La mejora de la transparencia y la información de la cadena alimentaria.

Artículo 53. *Apoyo a la demanda de productos agroecológicos y de calidad diferenciada de la región.*

La Administración Regional apoyará las iniciativas de consumo responsable y sostenible en el medio rural, que contribuyan al consumo de proximidad y de productos locales, agroecológicos y de calidad diferenciada. Al respecto, regulará y promoverá la creación de grupos de consumo en el ámbito de un consumo colaborativo, inclusivo, social y solidario.

Artículo 54. *Puesta en valor de los servicios de los ecosistemas forestales.*

1. La Consejería competente en materia forestal promoverá la puesta en valor de las externalidades o servicios de los ecosistemas forestales con el objetivo de incrementar el valor y la renta de los montes en el marco de las políticas internacionales y nacionales de lucha contra el cambio climático, conservación de la biodiversidad y de los compromisos de responsabilidad ambiental y social corporativa del sector privado.
2. A los efectos de esta ley, las siguientes externalidades o funciones de los montes son servicios esenciales de los ecosistemas forestales:

a) La conservación de la biodiversidad y su capacidad de refugio a la fauna y flora, en especial cuando se trata de las especies catalogadas.
b) La capacidad de fijación de carbono y por ende su contribución como sumidero de CO_2 -gas de efecto invernadero-.
c) La capacidad de conservación del suelo y la protección ante el impacto de los procesos erosivos.
d) La contribución a la regulación hídrica y a la calidad de las aguas superficiales e infiltradas, y por tanto su contribución esencial a los usos del agua en la industria, la agricultura y el consumo humano.
e) La contribución a la diversificación y belleza del paisaje.
f) El valor histórico y cultural de los montes para la población.
g) El uso recreativo compatible con la conservación de sus atributos naturales y culturales.
h) El valor científico asociado a los elementos que albergan en su estado actual, así como su evolución natural.

3. La Consejería competente en materia forestal acometerá el cálculo, la contabilidad y la puesta en valor de los servicios de los ecosistemas forestales de la región incorporando o desarrollando las metodologías adecuadas para su cuantificación, compensación y comercialización; de igual forma, la Consejería competente en materia forestal velará por el desarrollo de las medidas e incentivos que favorezcan su puesta en valor.
4. A efectos de su contribución para la mejora y gestión de los montes, se creará un nuevo fondo finalista denominado «fondo de externalidades», cuyo sistema de contribución y gestión tendrá las mismas reglas que las que se aplican al fondo de mejoras, en este caso, a partir de los ingresos o rendimientos que se puedan obtener a partir de los servicios ecosistémicos generados en los Montes de Utilidad Pública.

Artículo 55. *Apoyo a la comercialización de los productos forestales de la región.*

Para impulsar y garantizar el uso múltiple y sostenible de los recursos forestales de Castilla-La Mancha, la Administración Regional fomentará las siguientes actuaciones:

a) El desarrollo de la cadena de valor monte-industria-mercado-persona consumidora final, y la trazabilidad de la cadena de custodia.

b) El apoyo a la producción de resinas naturales y otros productos forestales no maderables con el objetivo de garantizar la rentabilidad de los montes y el empleo rural en este sector.

c) La introducción de nuevas tecnologías en el sector.

d) La introducción y fomento de herramientas de gestión sostenible en el sector cinegético y piscícola, incluida la actividad productiva en centros de cría de especies cinegéticas y centros de acuicultura.

e) Impulsar el uso de la madera y sus productos en los elementos constructivos, incorporándolos en los procesos de compra publica sostenible, en consonancia con el fomento de la certificación forestal en los montes públicos y privados de la región y el impulso a la industria forestal asociada a ellos.

f) Cuantificar el valor de los servicios de los ecosistemas forestales para ponerlos al alcance de las políticas de responsabilidad corporativa de empresas y entidades públicas comprometidas con la compensación de su huella ambiental a través de los montes de la región.

Artículo 56. *Apoyo a la bioeconomía.*

En atención al potencial que el sector de la bioeconomía en Castilla-La Mancha supone para la economía de la región, la Administración Regional fomentará las siguientes actuaciones:

a) La creación de nuevas industrias y actividades económicas y la diversificación de actividades productivas, basadas en la transformación de recursos de tipo biológico y en el desarrollo de nuevos bioproductos y servicios, atrayendo inversión local e internacional.

b) La maximización del potencial de la bioeconomía en el ámbito rural, fomentando la presencia en nuevos mercados y la demanda de este tipo de recursos y productos.

c) La creación del entorno adecuado para las empresas, conectando el talento local con las empresas.

Artículo 57. *Acceso a servicios bancarios en el medio rural.*

1. En el marco de la legislación del Estado, las entidades financieras que operen en Castilla-La Mancha deberán atender en sus estrategias comerciales y de función financiera al acceso de la población de Castilla-La Mancha a servicios bancarios a través de oficinas, cajeros, agentes financieros, oficinas móviles, entre otros medios, con la finalidad de aportar soluciones a aquellas poblaciones que no tengan acceso a estos servicios bancarios.

2. Las Administraciones públicas de Castilla-La Mancha podrán suscribir acuerdos con entidades para implantar soluciones tecnológicas que faciliten el acceso a los servicios financieros de las personas que viven en el medio rural, especialmente a los medios de pago en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación.

Artículo 58. *Fomento de la investigación, desarrollo e innovación.*

1. La promoción y el fomento de la investigación científica, el desarrollo y la innovación tecnológica en el medio rural constituirán una prioridad para la Administración Regional.

2. La actividad investigadora ofrecerá una respuesta adecuada y permanente a los retos científicos, tecnológicos, económicos y sociales a los que se enfrentan los sectores productivos regionales, como el de la bioeconomía, el agrario y agroalimentario, forestal, o de los servicios sociales, y transferirá soluciones prácticas, innovadoras y eficientes a la actividad económica productiva que mejoren la competitividad de dichos sectores.

3. La Agencia de Investigación e Innovación de Castilla-La Mancha incluirá entre sus funciones el fomento de la investigación sobre despoblación, los retos demográficos y las oportunidades en el medio rural, con la finalidad de desarrollar estudios en aquellos sectores que sirvan para reactivar económica y socialmente los territorios con baja densidad de población en la región.

CAPÍTULO II

Cohesión social

Artículo 59. *Conciliación de la vida personal, familiar y laboral.*

Con el fin de favorecer la permanencia y el asentamiento de familias y jóvenes en el medio rural, la Administración Regional extenderá de modo progresivo los servicios de atención a menores de 0 a 3 años, personas mayores y personas dependientes, con la participación de otras administraciones y el impulso de iniciativas privadas.

Artículo 60. *La atención a la infancia y el apoyo a las familias.*

La Administración Regional garantizará una adecuada atención a la infancia, reforzando el papel de las familias en el medio rural como instrumento para evitar la despoblación e incrementar la nueva implantación de grupos familiares en esos entornos, para lo cual se impulsarán las siguientes medidas:

a) Favorecer y velar por las condiciones de vida de los niños y niñas en el entorno rural; con especial atención a la infancia que vive en familias más vulnerables, y promover la itinerancia y el acceso a través de las nuevas tecnologías a los programas de apoyo a las familias, para favorecer la atención en el medio rural.

b) Fomentar políticas de apoyo a las familias para posibilitar, a las personas que lo deseen, formar una familia en un entorno rural favorable con la adopción de políticas transversales que faciliten la conciliación de la vida personal, familiar y laboral y la corresponsabilidad.

c) Promover el acceso al teletrabajo y a las tecnologías de la información y de la comunicación (TIC) de las familias acogedoras que residan en el ámbito rural, para favorecer su permanencia en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación rural, y garantizar el seguimiento y apoyo a esas familias a través de la itinerancia y la atención telemática, fomentando así el acogimiento familiar de niños y niñas en el medio rural.

d) Favorecer las oportunidades de empleo y asentamiento en el medio rural de personas jóvenes ex tutelados.

Artículo 61. *Inclusión social.*

La Administración autonómica orientará su actuación en el medio rural de acuerdo con los siguientes principios:

a) Promover la realización de proyectos de inclusión social de ámbito local o supramunicipal para atender las necesidades específicas de las personas o colectivos con carencias o con dificultades de integración social. Se promoverá la realización de proyectos de intervención social o comunitaria, así como actuaciones de apoyo en el medio rural, facilitando de manera coordinada la atención social, la educación, el acceso a la vivienda y la información y orientación para el empleo.

b) Adecuar el sistema de prestaciones económicas de protección social para responder a las circunstancias sobrevenidas que incidan sobre personas en situación de dificultad económica y/o social, para que se amplíe la cobertura más allá de las familias en situación de pobreza severa. Se apoyará a las familias en situación de riesgo o especial vulnerabilidad que residan en zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación para evitar su entrada en circuitos de exclusión social.

Artículo 62. *Vivienda.*

Para facilitar el acceso a la vivienda de las personas que viven en el medio rural, especialmente a quienes quieran residir en los núcleos de las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, la Administración Regional contemplará medidas y actuaciones dirigidas a:

a) La creación de una Oficina de fomento de la vivienda rural, encargada, entre otras cuestiones, de gestionar una Bolsa de Vivienda Rural, que permita conectar a las personas demandantes de vivienda con la oferta existente.

b) Establecer criterios de incentivación positiva a las personas demandantes de vivienda de protección pública, con estancia efectiva en zonas rurales escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, así como para aquellas personas que quieran fijar su residencia en las zonas descritas.

c) Crear una tipología propia de Vivienda Rural Protegida, cuyas características, que serán fijadas reglamentariamente, contemplarán las peculiaridades habitacionales y arquitectónicas del ámbito rural.

d) Fomentar la construcción de viviendas en solares vacantes, la reutilización de viviendas vacías ya existentes, la rehabilitación de viviendas y edificios, la mejora de su eficiencia energética, la preservación de la arquitectura rural tradicional, y la declaración de áreas de rehabilitación de los municipios rurales con objeto de recuperar y conservar el patrimonio rural.

Con esta finalidad, todas las Administraciones públicas de Castilla-La Mancha están legitimadas para promover, por sí o conjuntamente, la aplicación de los procedimientos de ejecución de actuaciones edificatorias o de programas de actuación rehabilitadora, previstos en la normativa de ordenación territorial y urbanística.

e) Establecer un programa de financiación para la construcción o rehabilitación de vivienda tanto en propiedad como alquiler.

Artículo 63. *Promoción de la cultura.*

1. Las Administraciones públicas de Castilla-La Mancha impulsarán planes de acción para la mejora del acceso a la cultura en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, mediante la creación de redes y plataformas con contenidos culturales específicos, fomentando la utilización de las tecnologías de la información y la comunicación.

2. La Consejería con competencias en materia de cultura favorecerá el desarrollo de los recursos culturales ubicados en estas localidades, para su puesta en valor desde el punto de vista cultural, patrimonial y de generación de empleo, y promoverá acciones de profesionalización en torno a las industrias culturales con especial incidencia en el entorno rural.

3. Con el objetivo de implementar los servicios culturales en el medio rural, se fomentará el servicio bibliotecario en las zonas escasamente pobladas y en riesgo de despoblación, incluyendo medidas tendentes a la extensión del modelo de biblioteca pública de doble uso, escolar y pública, al incremento de los servicios de bibliobús, y programas de envío a domicilio de fondos bibliográficos de las bibliotecas públicas, así como a propiciar el acceso a servicios virtuales de la Red de Bibliotecas Públicas de Castilla-La Mancha.

Artículo 64. *Promoción del deporte.*

1. Las Administraciones públicas fomentarán la actividad física y deportiva en las zonas escasamente poblada y en riesgo de despoblación con el objetivo de mejorar las condiciones físicas de las personas, favoreciendo la socialización entre ellas, así como, la socialización intergeneracional.

2. Para el cumplimiento de lo previsto en este artículo, la Administración Regional promoverá la formalización de instrumentos de colaboración interadministrativa con las entidades locales de la región, fomentando la prestación agrupada de servicios deportivos en zonas escasamente pobladas y en riesgo de despoblación.

Artículo 65. *Fomento del ocio responsable.*

Las Administraciones públicas de Castilla-La Mancha impulsarán programas y actividades de ocio responsable libre de violencia de género, accesibles e inclusivos en los núcleos de población de las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, con la finalidad de propiciar el disfrute del tiempo libre, así como de una mayor integración social, implementando proyectos con base en las tecnologías de la información y la comunicación, y acuerdos con las distintas plataformas de contenidos audiovisuales.

Artículo 66. *Recursos públicos de información y protección de los derechos de las personas consumidoras.*

La Administración Regional garantizará el acceso universal a los recursos públicos de información y protección de las personas consumidoras en el medio rural, a través de los dispositivos de atención telepresencial que eviten desplazamientos innecesarios para poder plantear sus consultas y reclamaciones.

Artículo 67. *Medios de comunicación social.*

La Administración Regional impulsará medidas que favorezcan el acceso de la ciudadanía del medio rural a una información veraz y que propicie los intercambios humanos, culturales y económicos de la población del medio rural.

A estos efectos, la Administración Regional habilitará mecanismos que impulsen la radiodifusión, televisión y cualquier otro medio de comunicación social en el medio rural, colaborando con los diferentes medios de comunicación social con presencia en el territorio regional.

CAPÍTULO III

Cohesión territorial

Artículo 68. *Instrumentos de ordenación territorial y urbanística.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística que se refieran a ámbitos territoriales afectados por los objetivos y fines de la presente ley tendrán en consideración a éstos, debiendo propiciar además el uso racional de los recursos naturales, armonizar los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente y contribuyendo en particular a:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural, arquitectónico y del paisaje.

b) La protección adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística, aprovechando al máximo los entornos ya edificados y urbanizados que ofrezcan solares sin uso o viviendas en estado de ruina.

c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.

d) La prevención y minimización de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

e) La cohesión territorial y económica, con especial incidencia entre la interacción entre los ámbitos urbanos y rural más próximos.

f) La preservación y fomento de las singularidades geográficas, ambientales, paisajísticas, económicas, sociales, demográficas y culturales del ámbito al que se refieran.

g) La integración de la perspectiva de género y la atención de las necesidades de la ciudadanía en general y en especial de menores, jóvenes, personas con discapacidad y personas mayores.

2. Sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones y en los términos señalados en la normativa de ordenación territorial y urbanística y de régimen local, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrá establecer fórmulas voluntarias de cooperación técnica con los pequeños municipios de nuestra región para la elaboración y tramitación de sus planes urbanísticos como instrumentos idóneos tanto para la correcta ordenación de su territorio, como para la puesta en valor de su patrimonio cultural, paisajístico y arquitectónico y, en definitiva, para su pleno desarrollo.

Artículo 69. *Infraestructuras del transporte.*

Los instrumentos de planificación de las infraestructuras de transporte, incluirán programas específicos que garanticen la accesibilidad a las zonas escasamente pobladas o

en riesgo de despoblación, mediante el acondicionamiento de la red existente y su adecuado mantenimiento, conservación y explotación.

Artículo 70. *Fomento de las energías renovables en el medio rural.*

La planificación regional de esta materia en el ámbito rural estará orientada al impulso y el equilibrio territorial del mismo, para lo cual se potenciará el uso de las energías renovables como elemento generador de riqueza, regulando a tal efecto medidas que tengan por finalidad:

a) La producción de energía, aprovechando recursos generados en el sector agrícola y ganadero.

b) La producción de energía a partir de la biomasa forestal, en particular la procedente de operaciones de prevención de incendios y de planes de gestión forestal sostenible.

c) La producción de energía a partir de biocombustibles sostenibles.

d) La producción de energías renovables para uso colectivo, térmico o eléctrico, y el desarrollo de sistemas o proyectos tecnológicos de reducción del uso de energías no renovables.

e) La sustitución del consumo público y privado de energías no renovables, la reducción de las emisiones de CO_2 y otros gases de efecto invernadero, el mantenimiento y aumento de las prestaciones de la cubierta vegetal como sumidero de CO_2 y la adaptación al cambio climático.

f) Fomento y tratamiento prioritario de proyectos de instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, que contribuyan con sus infraestructuras eléctricas a la expansión del tejido industrial y empresarial en el territorio de Castilla-La Mancha o a la consolidación del mismo, dimensionando dichas infraestructuras a efectos de posibilitar atender futuros suministros/demandas de energía para estos fines en su zona de implantación. Se incluyen también en este apartado el fomento de proyectos de instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables vinculados a comunidades de energías renovables.

g) Priorizar en los programas, líneas de ayudas e incentivos económicos destinados al fomento de proyectos de energías renovables, eficiencia energética y movilidad sostenible, a las zonas rurales escasamente pobladas y en riesgo de despoblación, con el fin de propiciar su transición energética y dar un tratamiento equitativo y solidario entre territorios en dicha transición.

Artículo 71. *Eficiencia en el consumo de agua.*

Los objetivos de optimización del uso del agua, incluirán medidas que tengan por finalidad:

a) Impulsar una red de infraestructuras básicas de calidad teniendo en cuenta los principios de eficacia y eficiencia, que garantice el acceso de la población del medio rural, particularmente de las zonas escasamente pobladas y en riesgo de despoblación, a un servicio de abastecimiento de agua de calidad para el consumo humano y la actividad económica, así como el saneamiento y depuración de las aguas residuales, introduciendo sistemas proporcionados y adecuados al número de habitantes del núcleo.

b) La implantación y ejecución de planes de gestión integral de recursos hídricos por zonas rurales o mancomunidades de municipios, garantizando, la disponibilidad para el consumo en poblaciones.

c) El uso eficaz y eficiente del agua para regadíos, concediendo prioridad a las actuaciones de modernización ligadas al ahorro de agua, a la eficiencia en el uso energético y al empleo de energías renovables, sin perjuicio del mantenimiento y apoyo a la conservación de los sistemas de regadío tradicional cuyos valores culturales justifiquen el mantenimiento de los mismos.

Artículo 72. *Tecnologías de la información y la comunicación.*

1. Los instrumentos de planificación potenciarán la utilización de las tecnologías de la información y la comunicación en el medio rural, previendo medidas destinadas a:

a) Garantizar una conectividad digital fiable y de calidad para el 100 % de localidades, de banda ancha y móvil, mediante redes de infraestructuras que permitan una adecuada transmisión de datos entre la ciudadanía, las empresas y la Administración, para alcanzar la igualdad de oportunidades y capacidades de acceso a las redes para todos los territorios, los grupos sociales y todas las empresas de la región.

b) Promover un despliegue territorialmente inclusivo de las infraestructuras y servicios de red de banda ancha rápida y ultra rápida en cualquier zona o territorio de la región, incentivando su contribución al aumento de la productividad económica, al progreso social y a la vertebración territorial.

c) Garantizar el acceso a los medios de información y contenidos audiovisuales, tanto los que puedan ser en un formato conocido como la radio y la televisión, u otros formatos más novedosos como las actuales plataformas de contenidos audiovisuales en *streaming* o medios de comunicación digitales, a través de una conexión de banda ancha para garantizar la pluralidad.

d) Mejorar la calidad de penetración del servicio de las TIC en los diversos sectores de actividad económica en el medio rural, particularmente en zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación.

e) Impulsar la capacitación de la ciudadanía en competencias digitales en las zonas rurales, especialmente en las zonas escasamente pobladas y en riesgo de despoblación.

f) Promover la plena incorporación de las mujeres en la sociedad de la información, mediante el desarrollo de programas específicos, en especial, en materia de acceso y formación en tecnologías de la información y de las comunicaciones con la finalidad de reducir la brecha digital de género.

2. La Administración Regional, a través de la consejería competente en materia de consumo, realizará actuaciones periódicas de verificación y comprobación del cumplimiento de la conectividad ofertada por las empresas operadoras de telecomunicaciones.

TÍTULO V

Financiación de las medidas para el desarrollo del medio rural y frente a la despoblación

Artículo 73. *Criterio general sobre financiación institucional.*

1. La financiación de las medidas y actuaciones favorecedoras del desarrollo del medio rural y de la lucha frente a la despoblación vinculadas a esta ley corresponderán a la Administración Regional, coadyuvándose con fondos que sean de aplicación acorde al desarrollo de las políticas de cohesión de la Unión Europea, así como de los presupuestos de otras Administraciones públicas.

2. Las actuaciones que se prevean en los instrumentos de planificación derivados de esta ley se financiarán desde los distintos programas de ayudas institucionales en cada ámbito sectorial, y se realizará acorde con los procedimientos administrativos y de control financiero vigentes.

3. Los presupuestos regionales recogerán, específicamente, los créditos destinados, en cada una de las secciones y programas, a la puesta en marcha de las actuaciones establecidas en los instrumentos de planificación regulados en esta ley y en todo caso se identificarán como orientados y priorizados al desarrollo del medio rural y frente a la despoblación.

4. Los instrumentos de planificación previstos en esta ley incorporarán una memoria indicativa de la financiación asignada, en la que se explicite la fuente de financiación. Así mismo, habrán de explicitarse los objetivos generales asignados y los indicadores que permitan medir el grado de cumplimiento de los mismos.

Artículo 74. *Financiación desde los Fondos Estructurales y de Inversión (EIE) y otros instrumentos de financiación de la Unión Europea.*

1. Los Programas Operativos Regionales de Fondos Estructurales y de Inversión (EIE), y aquellos otros instrumentos financieros de la Unión Europea, destinarán una parte de sus

recursos financieros a apoyar las actuaciones previstas en los Instrumentos de Planificación establecidos por esta ley.

2. En el caso del Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural (Feader), prioritariamente deberá atender financieramente a los ejes de actuación ligados a las zonas escasamente pobladas y en riesgo de despoblación.

3. La gestión de los Programas Operativos de estos fondos institucionales corresponderá al departamento del Gobierno regional designado como Autoridad de Gestión, u Organismo Intermedio.

4. No obstante, lo dispuesto en al apartado anterior, se podrá aplicar un enfoque integrado, bien para el conjunto, o una parte, de las zonas rurales de Castilla-La Mancha, de acuerdo con la legislación de la Unión Europea que resulte aplicable.

TÍTULO VI

Medidas tributarias frente a la despoblación

Artículo 75. *Medidas para la reducción de cargas impositivas en el medio rural.*

Con la finalidad de revitalizar la economía de las zonas rurales escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en el ejercicio de sus competencias normativas en materia de tributos, establecerá beneficios fiscales específicamente dirigidos a los contribuyentes que residan en dichas zonas. Los citados beneficios podrán afectar tanto a los tributos propios como a los tributos cedidos.

TÍTULO VII

Gobernanza

Artículo 76. *Consejo Regional de Desarrollo del Medio Rural y frente a la Despoblación.*

1. Con el fin de garantizar la coherencia de la planificación realizada en el medio rural, se crea el Consejo Regional de Desarrollo del Medio Rural y frente a la Despoblación, como órgano de colaboración y cooperación entre las Administraciones territoriales de la región en dicho ámbito.

Igualmente, a efectos de lograr una participación efectiva de la ciudadanía en la toma de decisiones relativas al ámbito rural, que redunde en mejorar la efectividad de las políticas aplicables, el Consejo incorporará en su composición a los actores sociales y económicos más representativos del ámbito rural.

2. El Consejo ejercerá las siguientes funciones:

a) Promover la colaboración y el intercambio de información entre la Administración Regional, local, y provincial en la definición de las políticas de desarrollo rural y frente a la despoblación.

b) Promover los mecanismos de cooperación y colaboración de las Administraciones territoriales, en el diseño y desarrollo de políticas públicas de reto demográfico y frente a la despoblación, así como para la prestación de servicios en el medio rural.

c) Promover la participación de los actores sociales y económicos en la configuración de las políticas que afecten al mundo rural, aportando experiencias e iniciativas para la mejora de las condiciones de vida de la población del medio rural.

d) Cualquiera otra función atribuida por la normativa de aplicación.

3. Su composición y funciones se determinará por Decreto del Consejo de Gobierno, debiendo informar la ERDR y la ERD, con carácter previo a su aprobación. Este informe sustituirá al de otros órganos colegiados que, incidiendo en el mismo ámbito material objeto de informe, incorporen a componentes equivalentes respecto de este Consejo».

Artículo 77. *Gestión pública y gobernanza de los instrumentos de planificación de las zonas rurales.*

Los instrumentos de planificación previstos en el artículo 17.1 de esta ley fijarán su modelo de gobernanza, garantizando la participación efectiva de las entidades locales y de los actores económicos y sociales más representativos presentes en el territorio regional.

Disposición adicional primera. *Creación de un fondo para el apoyo financiero a proyectos empresariales en zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación.*

1. Se autoriza la creación de un fondo para el apoyo financiero a proyectos empresariales viables en zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación con una dotación inicial de 10.000.000 de euros, el cual podrá ser complementado con aportaciones de entidades públicas o privadas que formen o no parte del sistema financiero.
2. A tenor de lo dispuesto en el artículo 50.2 de esta ley, la gestión de dicho fondo se encomendará al sector público regional con competencias en la creación de instrumentos financieros.

Disposición adicional segunda. *Adaptación de la tipología de zonas rurales.*

1. Por Acuerdo de Consejo de Gobierno podrá adaptarse la tipología de las zonas rurales a las que hace referencia el artículo 11 de esta ley, con el fin de mantener la coherencia y alineación con el Acuerdo de Aplicación del Mapa Regional de ayudas del Gobierno de España y la clasificación de las unidades territoriales estadísticas (NUTS).
2. Las zonas rurales que formen parte de una NUTS3, cuya tasa de densidad de población en su conjunto sea inferior a 12,5 habitantes por kilómetro cuadrado, tendrán la consideración de zonas escasamente pobladas, de acuerdo con las categorías del apartado 2 del artículo 12 de esta ley.
3. Por Acuerdo de Consejo de Gobierno se realizará la adaptación que resulte necesaria de las zonas previstas en el artículo 11 de esta ley, a la normativa nacional de aplicación en el ámbito de reto demográfico.

Disposición adicional tercera. *Adaptación de pliegos de condiciones en la contratación de los servicios de comunicación de voz, datos y similares de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.*

Los pliegos de prescripciones técnicas que se aprueben por los órganos de contratación del sector público regional, con posterioridad a la entrada en vigor de esta ley, para la contratación de servicios de comunicación de voz, datos y similares, incorporarán:

a) La obligación por parte de las personas adjudicatarias de conectar por fibra óptica todos los edificios de su titularidad, a excepción de aquellos que por encontrarse ubicados en zonas aisladas requieran el estudio de alternativas para facilitar su conexión a las redes de telecomunicación.
b) La obligación de garantizar la conexión en movilidad a la red corporativa y aplicaciones de gestión, que utilizan las personas empleadas del sector público regional, en todas las localidades de la región.
c) Entre los criterios de adjudicación, la mejora consistente en la conexión de los edificios de titularidad de las entidades locales de las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación a las redes de telecomunicación.

Disposición adicional cuarta. *Encargos de gestión en montes públicos propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de las entidades locales.*

1. La Consejería con competencias en materia de gestión forestal podrá encargar a la Empresa Pública de Gestión Ambiental de Castilla-La Mancha (Geacam) la ejecución de aprovechamientos forestales y tratamientos selvícolas, así como otro tipo de actuaciones de gestión definidas en los proyectos y planes de gestión forestal de los montes públicos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con el objetivo de garantizar y poner en valor la gestión forestal social y ambientalmente responsable de manera ininterrumpida y efectiva, de acuerdo a la planificación establecida para Geacam, por parte de la Consejería.

La movilización de dichos recursos forestales responderá a los principios de eficiencia y eficacia, procurando que su clasificación, acopio y puesta en el mercado responda a las expectativas de calidad y mejor uso en la cadena de valor.

Todo lo anterior se realizará en consonancia con los objetivos de sostenibilidad, transición energética, economía circular y creación de economía en el medio rural, incluido la dinamización, colaboración y participación del sector forestal privado en dicha gestión forestal.

2. En el marco de lo establecido en la legislación vigente en materia de contratos del sector público, la Empresa Pública Geacam quedará a disposición de los titulares de otros montes públicos de la región para desempeñar funciones análogas a las establecidas en el punto anterior, incluido la ejecución de las tareas definidas en los planes de mejora de dichos montes.

3. La Empresa Pública Geacam efectuará anualmente un informe que será remitido durante el primer trimestre del año a la Consejería con competencias en política y gestión forestal para su elevación al Consejo de Gobierno, sobre los resultados obtenidos por la gestión de los montes y el destino de los recursos obtenidos durante el año anterior.

4. En aquellos casos en los que se considere necesario para una gestión más eficaz de los aprovechamientos de los montes propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha objeto de encargo conforme al apartado 1, la contratación de los mismos podrá llevarse a cabo por parte de la Empresa Pública Geacam, conforme a los requisitos y con los límites establecidos en la legislación aplicable.

Disposición adicional quinta. *Experiencias piloto.*

1. Con el objetivo de adaptar las condiciones de prestación de los servicios y programas a los que hace referencia esta ley a las necesidades de las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, la Administración Regional podrá impulsar experiencias piloto durante un periodo de tiempo y ámbito territorial determinados.

2. Por acuerdo del Consejo de Gobierno se establecerán las condiciones en las que se desarrollará la experiencia piloto, así como los indicadores y periodicidad de los informes que servirán de base para la nueva regulación de los servicios o programas.

3. Cuando para la prestación de los servicios o ejecución de los programas sea necesario contar con algún tipo de autorización o licencia de la Administración Regional, el acuerdo al que hace referencia el punto anterior incorporará las autorizaciones o licencias provisionales necesarias para el desarrollo de la experiencia piloto.

Disposición adicional sexta. *Ampliación del destino de las medidas de incentivación positiva, de las medidas de apoyo económico y de las medidas tributarias.*

Los municipios de las zonas rurales intermedias con predominio de la actividad agrícola, con población inferior a 2.000 habitantes, que hayan perdido población durante los cinco años anteriores a 1 de enero de 2021, disfrutarán de las medidas de incentivación positiva, de las medidas de apoyo específico y de las medidas tributarias que se destinen a las zonas rurales en riesgo de despoblación, en aplicación del artículo 22.1 de esta ley y del artículo 12 bis de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas las disposiciones normativas de igual o inferior rango que se opongan con lo establecido en esta ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 3/2000, de 26 de mayo, de Creación del Ente Público de Radio-Televisión de Castilla-La Mancha.*

Se modifica el apartado 4 del artículo 11 de la Ley 3/2000, de 26 de mayo, de Creación del Ente Público de Radio-Televisión de Castilla-La Mancha, que queda redactado en los siguientes términos:

> «4. El Consejo de Gobierno, a propuesta del Director General y de acuerdo con el Consejo de Administración, podrá acordar la creación de sociedades filiales en las

áreas de comercialización, producción, comunicación, agencias, radiodifusión, televisión de ámbito local, medios escritos y digitales u otras análogas para conseguir una gestión más eficaz. La constitución y capital de estas sociedades estarán sujetos a las limitaciones que legalmente les sean aplicables, pudiendo mantener el Ente Público de Radio-Televisión de Castilla-La Mancha, una participación minoritaria en las mismas.»

Disposición final segunda. *Modificación de la Ley 8/2000, de 30 de noviembre, de Ordenación Sanitaria de Castilla-La Mancha.*

Se modifica el apartado 3.b) del artículo 20 de la Ley 8/2000, de 30 de noviembre, de Ordenación Sanitaria de Castilla-La Mancha, y se introduce un apartado 4 en dicho artículo 20.

Uno. El apartado 3.b) del artículo 20 tendrá la siguiente redacción:

«b) Telemedicina, que incluirá la utilización apropiada de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación para mejorar la coordinación entre los centros y profesionales sanitarios, y la prestación de servicios a las personas enfermas.

En las zonas escasamente pobladas o con riesgo de despoblación, la telemedicina propiciará la atención específica y adecuada en materia de geriatría, atención psicológica y pediatría.»

Dos. Se introduce un apartado 4 en el artículo 20 con la siguiente redacción:

«4. El Sistema Sanitario de Castilla-La Mancha diseñará una red de puntos de atención continuada, con el fin de garantizar que cualquier núcleo de población de las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, definidas en la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, que se encuentre a menos de 30 minutos de aquellos durante las 24 horas del día.

Asimismo, se garantizará un servicio de transporte sanitario terrestre o aéreo, o la combinación entre ambos, según lo requiera la situación clínica de los pacientes, que permita realizar la asistencia sanitaria de urgencias y emergencias durante las 24 horas con la misma calidad y alcance para todos los núcleos de población de la región.»

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 5/2005, de 27 de junio, de Ordenación del Servicio Farmacéutico de Castilla-La Mancha.*

Se modifica el artículo 5 de la Ley 5/2005, de 27 de junio, de Ordenación del Servicio Farmacéutico de Castilla-La Mancha que quedará con la siguiente redacción:

«Artículo 5. *Condiciones de dispensación.*

1. La dispensación sólo podrá realizarse en los establecimientos autorizados para ello por esta ley y en las condiciones que se establecen en la misma, en la Ley General de Sanidad, Ley del Medicamento y disposiciones que las desarrollen.

2. La dispensación de medicamentos se realizará por un farmacéutico o bajo su supervisión.

3. La dispensación de medicamentos de uso veterinario debe realizarse en los establecimientos que determina el artículo 74 de esta ley, mediante los correspondientes servicios farmacéuticos.

4. En la dispensación de medicamentos entre los establecimientos autorizados y el público, se prohíbe la intermediación con ánimo de lucro de terceras personas, entidades o empresas.

5. En relación a la venta indirecta, ambulante o a domicilio, se estará a lo dispuesto en la legislación del Estado sobre productos farmacéuticos.

6. Excepcionalmente, a las personas usuarias que residan en zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación podrán dispensárseles los medicamentos y productos sanitarios, con entrega informada de los mismos en su domicilio y con cumplimiento de las garantías en materia de dispensación de medicamentos y

productos sanitarios impuestas por la normativa de aplicación, por una oficina de farmacia de la zona farmacéutica, debiendo quedar garantizada la intervención directa del farmacéutico de la oficina de farmacia en la dispensación para realizar el preceptivo y previo asesoramiento personalizado conforme lo previsto en los artículos 19.4 y 86.1 del Real Decreto Legislativo 1/2015.

En todo caso, en los supuestos contemplados en el párrafo anterior, se deberán cumplir estrictamente las garantías sobre la calidad y control sanitario para cualquiera de estas entregas, para lo cual se incorporarán los métodos o sistemas de control necesarios, así como, deberá quedar garantizada la responsabilidad directa del farmacéutico dispensador sobre el transporte y entrega del medicamento, asegurando que no sufre ninguna alteración ni merma de su calidad.

7. Igualmente, el servicio de farmacia hospitalaria correspondiente podrá realizar la entrega informada en el lugar de residencia de las personas usuarias, y con cumplimiento de las garantías en materia de dispensación de medicamentos y productos sanitarios impuestas por la normativa de aplicación, de aquellos medicamentos cuya dispensación esté restringida únicamente al ámbito hospitalario de acuerdo con la normativa estatal vigente, entrega en la cual podrán colaborar las oficinas de farmacia de la zona.

Este procedimiento solo podrá aplicarse con carácter excepcional en las zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, así como en otros supuestos que se determinen, en aras a favorecer la continuidad asistencial y evitar el desplazamiento del paciente al hospital.

8. Asimismo, en los mismos términos y supuestos contemplados en los apartados 6 y 7 de este artículo, dichos pacientes y usuarios podrán recibir en su domicilio la asistencia farmacéutica que precisen de la oficina de farmacia, incluyendo la relacionada con el seguimiento fármaco-terapéutico, adherencia a los tratamientos con sistemas personalizados de dosificación (SPD), reacciones adversas y las actuaciones propias de los programas que se concierten con las Administraciones competentes.»

Disposición final cuarta. *Modificación de la Ley 14/2005, de 29 de diciembre, de Ordenación del Transporte de Personas por Carretera en Castilla-La Mancha.*

La Ley 14/2005, de 29 de diciembre, de Ordenación del Transporte de Personas por Carretera en Castilla-La Mancha, se modifica como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 45, quedando redactado conforme al siguiente tenor literal:

«Artículo 45. *Capacidad y modalidad de contratación.*

1. Los servicios de transporte en vehículos de turismo se autorizarán como máximo para nueve plazas, incluida la persona que conduce, y tendrán carácter discrecional, debiéndose realizar, con la salvedad prevista en el párrafo siguiente, mediante la contratación global por la persona transportista de la capacidad total del vehículo.

2. No obstante lo previsto en el epígrafe anterior, en zonas de baja densidad poblacional, difícil accesibilidad y débil tráfico que no se hallen debidamente atendidas por los servicios regulares de transporte de personas, los municipios, previo informe favorable de la Consejería competente en la materia, o esta última cuando se trate de servicios zonales o interurbanos, podrán autorizar la contratación por plaza con pago individual.»

Dos. Se incluye una nueva Disposición adicional segunda, quedando redactada con el siguiente tenor literal:

«Disposición adicional segunda. *Subcontratación.*

La Consejería competente en materia de transportes, y de acuerdo con la normativa europea, podrá establecer la subcontratación en los contratos de servicio público de transporte de personas viajeras. En todo caso, los pliegos de contratación

determinarán si es necesaria la subcontratación y establecerán las condiciones y modalidades de su aplicación.»

Disposición final quinta. *Modificación de la Ley 1/2007, de 15 de febrero, de Fomento de las Energías Renovables e Incentivación del Ahorro y la Eficiencia Energética en Castilla-La Mancha.*

Se modifica el título y contenido del artículo 17 de la Ley 1/2007, de 15 de febrero, de Fomento de las Energías Renovables e Incentivación del Ahorro y la Eficiencia Energética en Castilla-La Mancha, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 17. *Sostenibilidad energética del sector público regional.*

1. En los nuevos edificios y construcciones propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sus organismos autónomos, empresas públicas y demás entidades que integran el sector público regional, así como en los que en el futuro se adquieran o construyan, sin perjuicio de ajustarse a las exigencias básicas de ahorro y eficiencia energética previstas en la normativa técnica de la edificación, se potenciará la generación de energía eléctrica en los propios edificios a efectos de fomento del autoconsumo, así como el uso de renovables generadas en el edificio o su entorno cercano.

Asimismo, en los edificios existentes propiedad del sector público regional, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias y previo estudio individualizado realizado al respecto, se procederá a la implementación progresiva, dentro del horizonte de la planificación energética regional, de un programa de mejora de la eficiencia energética, al objeto de la implantación de medidas de ahorro y eficiencia, priorizándose, asimismo, la incorporación de instalaciones de autoconsumo de energía eléctrica.

2. En el caso de existencia de redes de calor a partir de energía renovable, la Administración Regional y las entidades del sector público regional impulsarán la conexión a las mismas de los edificios de su titularidad, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa de contratación del sector público.

3. La Administración Regional y las entidades del sector público regional que lleven a cabo procedimientos de contratación para la adquisición o cualquier otra modalidad de uso de vehículos, incorporarán en los pliegos de condiciones la priorización de vehículos de cero emisiones electrificados, en la medida que cubran las necesidades del servicio a realizar, con las salvedades de aquellos servicios en los que, debido a la casuística y variedad de las prestaciones, el modelo eléctrico no pueda cubrir en dicho momento las necesidades del servicio, en cuyo caso se procederá a la adquisición de vehículos, priorizando el menor ratio de emisiones contaminantes de acuerdo con la clasificación establecida por la Dirección General de Tráfico.

4. Asimismo, la Administración Regional y las entidades del sector público regional impulsarán, utilizando sus propios edificios o instalaciones, una red de puntos de recarga para vehículos eléctricos que podrá ser de uso público.»

Disposición final sexta. *Modificación de la Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha.*

La Ley 3/2008, de 12 de junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla-La Mancha, queda modificada como sigue:

Uno. El apartado 4 del artículo 39 queda redactado de la siguiente forma:

«4. En montes en régimen general administrativo, cuando el aprovechamiento consista en la corta de pies arbóreos o arbustivos de especies no protegidas, y su significado ecológico no sea relevante y, además, se trate de pies secos, semisecos, dominados, decrépitos o defectuosos sin valor comercial, cuyo volumen no exceda en su conjunto de cinco metros cúbicos de madera o veinte estéreos de leña, el titular del monte o su representante sólo estará obligado a ponerlo en conocimiento del agente

medioambiental en cuya demarcación se ubique el monte, previamente a la corta, quien dará su conformidad escrita a la misma, para lo cual éste habrá de verificar que el pie o pies afectados se hallan en las condiciones descritas.»

Dos. Se modifica el artículo 42, que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 42. *Fondo de mejoras.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38.2 y 38.3, las entidades locales titulares de los montes catalogados aplicarán a un fondo de mejoras una cuantía del veinte por ciento del importe por el que se hayan adjudicado los aprovechamientos forestales, o de los rendimientos obtenidos por autorizaciones, concesiones u otras actividades desarrolladas en el monte, la cual podrá ser acrecentada voluntariamente por dichas entidades. Este porcentaje será del cien por cien en el caso de montes de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. El fondo tendrá carácter finalista, destinándose a la planificación y ejecución de la gestión forestal y su certificación, así como a la conservación y mejora de los montes o grupos de montes catalogados de la entidad local donde se genera, conforme a un plan aprobado por la Consejería, pudiendo utilizarse también estos fondos para acceder a una mayor financiación a través de fondos europeos y otros que requieran cofinanciación propia.

2. Con carácter general, corresponde a la Consejería, la administración del fondo de mejoras, salvo en el caso de que se encomiende a la entidad local titular del monte conforme a lo que se establezca en las disposiciones de aplicación de la presente ley.

3. En aquellos casos en los que existan fondos ajenos cuya finalidad sea la gestión forestal, y siempre que sea necesario aplicar un porcentaje de cofinanciación por parte de la entidad beneficiaria de los mismos, los créditos presupuestarios del fondo de mejoras podrán ser destinados a este fin.»

Disposición final séptima. *Modificación de la Ley 7/2010, de 20 de julio, de Educación de Castilla-La Mancha.*

La Ley 7/2010, de 20 de julio, de Educación de Castilla-La Mancha, queda modificada como sigue:

Uno. La letra c) del artículo 6, queda redactada de la siguiente forma:

«c) Desarrollar políticas educativas para la infancia, ampliando progresivamente la oferta de plazas escolares en el primer ciclo de la educación infantil con la participación de otras Administraciones, especialmente la Administración local, e iniciativas privadas. Se arbitrarán formulas específicas en el ámbito rural para el fomento de iniciativas que garanticen oferta suficiente para el primer ciclo de educación infantil.»

Dos. El apartado 3 del artículo 69, queda redactado de la siguiente forma:

«3. La oferta de formación profesional inicial se decidirá por la Consejería competente en materia de educación en colaboración con la Consejería competente en materia laboral, los agentes sociales y económicos representados en el Consejo de Formación Profesional de Castilla-La Mancha, y las corporaciones locales, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición adicional vigesimoctava de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación. En la planificación de la misma se tendrán en cuenta las necesidades del tejido productivo de Castilla-La Mancha y los intereses y expectativas de la ciudadanía, con especial protección a los sectores productivos vinculados al desarrollo rural y la lucha contra la despoblación.

Se facilitará la participación de empresas del entorno rural en las modalidades de Formación Profesional Dual y en la realización del módulo de Formación en Centros de Trabajo.

La Consejería competente en materia de educación impulsará las prácticas en empresas, instituciones y Administraciones del entorno rural, favoreciendo la movilidad y empleabilidad del alumnado de formación profesional.»

Tres. La letra d) del apartado 1 del artículo 93, queda redactada de la siguiente forma:

«d) La cohesión social, atendiendo especialmente a los colectivos desfavorecidos, con necesidades de formación básica o de inserción laboral y al entorno rural que por la dispersión poblacional tiene dificultad de acceso a los centros de educación de personas adultas.»

Cuatro. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 128, con el siguiente contenido:

«3. La Consejería competente en materia de educación mantendrá un centro docente público en aquellas localidades donde residan al menos cuatro alumnos y alumnas que cursen los niveles de educación infantil y de educación primaria.

Si un centro educativo contase con menos de cuatro alumnos y alumnas y la perspectiva de incorporación de alumnado en los siguientes cursos escolares fuese favorable, se podrá mantener abierta excepcionalmente contando con menos de cuatro alumnos y alumnas.»

Cinco. Se modifica el apartado 4 del artículo 128, con la siguiente redacción:

«4. La Consejería competente en materia de educación dispondrá de una red adecuada de transporte o residencias escolares para acercar al alumnado de los centros públicos a la educación secundaria obligatoria y postobligatoria, incluida la formación profesional, y facilitar igualmente su acceso a las enseñanzas artísticas y de idiomas, que atenderá particularmente a las necesidades del alumnado de zonas escasamente pobladas o en riesgo de despoblación, definidas en la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha.»

Disposición final octava. *Modificación de la Ley 5/2011, de 10 de marzo, de Declaración del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara.*

La Ley 5/2011, de 10 de marzo, de Declaración del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara, se modifica como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 3.2 quedando redactado como sigue:

«En el Parque Natural los usos, aprovechamientos y actividades se clasifican para su regulación de la forma señalada en el Anejo 2. Se han establecido dos regulaciones diferentes, una para la Zona de Protección Especial del Pico del Lobo-Hayedo de Tejera Negra-Río Pelagallinas (Anejo 2.2), y otra para el resto del Parque Natural (Anejo 2.1).

No se entenderán incluidas en la clasificación anterior los proyectos y las actividades de gestión del Parque Natural, que deberán programarse y desarrollarse de acuerdo con lo que dispongan sus instrumentos de planificación, y serán autorizados por el órgano en cada caso competente.»

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 9, quedando redactado como sigue:

«1. Se establece una Zona Periférica de Protección sobre el territorio señalado en el anejo 3, con una superficie estimada en 8.016 ha, destinada a prevenir y evitar la incidencia de impactos externos.»

Tres. Se modifica el artículo 11 quedando redactado como sigue:

«Artículo 11. *Anulación del régimen de protección del Parque Natural del Hayedo de Tejera Negra, de la Reserva Natural del Macizo del Pico del Lobo-Cebollera e incorporación del ámbito territorial de la Reserva Fluvial del Río Pelagallinas.*

1. El Parque Natural del Hayedo de Tejera Negra fue creado mediante el Real Decreto 3158/1978, de 10 de noviembre (BOE de 18 de enero de 1979), que pasó a ser competencia de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en virtud del Real Decreto 1676/1984, de 8 de febrero, de traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, y cuya superficie se amplió mediante Decreto 21 de 18 de marzo de 1987 de la Consejería de Agricultura de la

Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (DOCM de 24 de marzo de 1987). La figura del Parque Natural del Hayedo de Tejera Negra queda anulada y su ámbito territorial integrado en su totalidad dentro del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara, con el régimen de usos, aprovechamientos y actividades recogidos en el Anejo 2.2 para la Zona de Protección Especial del Pico del Lobo-Hayedo de Tejera Negra-Río Pelagallinas.

2. La Reserva Natural del Macizo Pico del Lobo-Cebollera fue creada mediante Decreto 183/2005, de 8 de noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural (DOCM de 11 de noviembre de 2005), posteriormente a que se aprobase el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Macizo del Lobo-Cebollera por Decreto 75/2005, de 21 de junio, de la Consejería de Medio Ambiente (DOCM de 24 de junio de 2005). La figura de Reserva Natural del Macizo Pico del Lobo-Cebollera queda anulada y su ámbito territorial integrado en su totalidad dentro del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara, con el régimen de usos, aprovechamientos y actividades recogidos en el anejo 2.2 para la Zona de Protección Especial del Pico del Lobo-Hayedo de Tejera Negra-Río Pelagallinas.

3. El ámbito territorial de la antigua reserva fluvial del río Pelagallinas queda integrado, en su totalidad dentro del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara, con el régimen de usos, aprovechamientos y actividades recogidos en el Anejo 2.2 para la Zona de Protección Especial del Pico del Lobo-Hayedo de Tejera Negra-Río Pelagallinas.»

Cuatro. El artículo 12 se deja sin contenido.
Cinco. Se modifica el Anejo 1, quedando redactado como sigue:

«ANEJO 1

Límites del Parque Natural de la Sierra Norte de Guadalajara

La información que se describe en los Anejos 1, 2 y 3 está referida a:

– La cartografía a escala 1:25.000 del Instituto Geográfico Nacional y las ortofotos del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) 2018 a una resolución: 0,5 m.

– Cuando en la descripción de límites se haga referencia al límite de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada Sierra de Ayllón, se entenderán aplicables los límites definidos para la ZEPA «Sierra de Ayllón» ES0000164 en el Anejo del Decreto 82/2005, de 12 de julio, por el que se declaran 36 ZEPA como Zonas Sensibles en Castilla-La Mancha.

– Los puntos de coordenadas definidos en la descripción corresponden a la proyección UTM, referidas al Huso 30, bajo la notación (coordenada X, coordenada Y), empleándose el sistema geodésico de referencia ETRS89.

– Los datos de polígonos y parcelas referidos en la descripción de límites corresponden al Catastro de 2020.

El ámbito territorial del Parque Natural abarca una superficie de 116.953 hectáreas y se describe por términos municipales o parte de los mismos, que se indica a continuación:

1. El Cardoso de la Sierra: Término municipal completo salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno de los núcleos urbanos de El Cardoso de la Sierra, Colmenar de la Sierra, Corralejo, Cabida, Peñalba de la Sierra y Bocígano.

2. Cantalojas: Parte del término municipal que se encuentra incluido en la ZEPA Sierra de Ayllón, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Cantalojas.

3. Galve de Sorbe: Parte del término municipal situada al sur de la línea definida por la carretera de Cantalojas a Galve y de Galve a Los Condemios, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Galve de Sorbe.

4. Condemios de Arriba: Parte del término municipal al sur de la carretera de Galve de Sorbe a Condemios de Abajo, a excepción de los terrenos incluidos en la Reserva Fluvial del Río Pelagallinas. Incluye la Eatim de Aldeanueva de Atienza, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno de los núcleos urbanos de Condemios de Arriba y Aldeanueva de Atienza.

5. Condemios de Abajo: Parte del término municipal al sur de las carreteras que unen Condemios de Arriba y Cañamares-Atienza, a excepción de los terrenos incluidos en la Zona de Protección Especial del Río Pelagallinas, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Condemios de Abajo.

6. Albendiego: Parte del término al sur de las carreteras de los Condemios a Cañamares-Atienza.

7. Ujados: Parte del término al sur de las carreteras que unen Los Condemios con Cañamares.

8. Miedes de Atienza: Parte del término municipal que vierte aguas al río Bornova.

9. La Miñosa: Parte del término municipal que vierte aguas al río Bornova.

10. Prádena de Atienza: Término municipal completo, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Prádena de Atienza.

11. Atienza: Parte del término municipal que vierte aguas al río Bornova.

12. Robledo de Corpes: Parte del término municipal situada al oeste de la carretera CM-1001 y que vierte aguas al río Bornova.

13. Gascueña de Bornova: Término municipal completo, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Gascueña de Bornova.

14. Hiendelaencina: Parte del término municipal situada al oeste de la carretera CM-1001, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Hiendelaencina.

15. Villares de Jadraque: Término municipal completo, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Villares de Jadraque.

16. Bustares: Término municipal completo, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Bustares.

17. Navas de Jadraque: Término municipal completo, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Navas de Jadraque.

18. El Ordial: Término municipal completo, incluye la ELM de La Nava de Jadraque, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno de los núcleos urbanos de El Ordial y La Nava de Jadraque.

19. Arroyo de Fraguas: Término municipal completo, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Arroyo de Fraguas.

20. La Huerce: Término municipal completo. Incluye la Eatim de Valdepinillos, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno de los núcleos urbanos de La Huerce, Valdepinillos y Umbralejo.

21. Monasterio: Parte del término que vierte aguas al río Sorbe y al río Aliendre, aguas arriba de sus juntas con el Arroyo de Las Covatillas, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Monasterio.

22. Zarzuela de Jadraque: Parte del término municipal no incluida en la Zona Periférica de Protección definida en el Anejo 3.

23.La Toba: Parte del término municipal incluida en la ZEPA Sierra de Ayllón.

24. Semillas: Término municipal completo, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Semillas.

25. Tamajón: Parte del término municipal no incluida en la Zona Periférica de Protección definida en el Anejo 3, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno de los núcleos urbanos de Tamajón, Muriel, Almiruete y Palancares.

26. Arbancón: Parte del término que vierte aguas al río Sorbe y al Arroyo de Las Covatillas.

27. Cogolludo: Parte del término municipal limitada al norte con Arbancón y Tamajón, al oeste con el Embalse de Beleña y el río Sorbe, al Sur por la carretera de Beleña de Sorbe a Aleas, y al este por el límite de la ZEPA Sierra de Ayllón y el Arroyo de la Romerosa, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno de los núcleos urbanos de Aleas y Beleña de Sorbe.

28. Retiendas: Término municipal completo, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Retiendas.

29. Valdesotos: Término municipal completo, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Valdesotos.

30. Tortuero: Término municipal completo, salvo los terrenos incluidos en la Zona Periférica de Protección definida en el Anejo 3, incluida la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo de Tortuero.

31. Puebla de Valles: Parte del término municipal situada al norte del Arroyo del Lugar y al oeste de la carretera de Puebla a Valdesotos, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Puebla de Valles.

32. Valdepeñas de la Sierra: Parte del término municipal que vierte aguas al río Jarama, salvo el territorio incluido en la Zona Periférica de Protección definida en el Anejo 3, incluida la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo de Alpedrete de la Sierra.

33. Valverde de los Arroyos: Término municipal completo, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Valverde de los Arroyos.

34. Majaelrayo: Término municipal completo, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno del núcleo urbano de Majaelrayo.

35. Campillo de Ranas: Término municipal completo, salvo la superficie definida como zona periférica de protección en el entorno de los núcleos urbanos de Campillo de Ranas, El Espinar, Roblelacasa, Robleluengo y Campillejo.

Delimitación de la zona de protección especial (Macizo del Pico del Lobo-Cebollera–Hayedo de Tejera Negra y Rio Pelagallinas):

Esta subzona, de 12.331 hectáreas, está compuesta por los territorios integrados en la delimitación definida en el Anejo I del Decreto 75/2005, de 21 junio (DOCM n.º 126 de 24-06-2005) por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Macizo del Pico del Lobo-Cebollera, en la delimitación definida en el Decreto 21/1987 por el que se amplía el Parque Natural del Hayedo de Tejera Negra (DOCM n.º 14 de 24-03-1987) y en el Anejo I del Decreto 287/2003, de 7 de octubre, por el que se declara la Reserva Fluvial “Río Pelagallinas” (DOCM n.º 156 de 03-11-2003).

Delimitación del Pico del Lobo:

El Macizo del Lobo-Cebollera ocupa parte del término municipal de El Cardoso de la Sierra (Guadalajara), e incluye los siguientes terrenos:

– La parte de la subcuenca hidrográfica del río Jaramilla situada aguas arriba de la desembocadura del Arroyo Malo, incluida la subcuenca hidrográfica del río de las Veguillas, y excluida la subcuenca de dicho Arroyo Malo.

– Subcuenca hidrográfica del Arroyo Cañamar o Arroyo de Peñalba de la Sierra:

• La superficie situada al oeste y norte de la pista forestal principal del Monte Consorciado GU-3011. La superficie delimitada al norte por el tramo de la pista forestal principal del Monte Consorciado GU-3011, comprendido entre los puntos de coordenadas UTM (466561, 4556369) y (467170, 4556565); al este por la tapia de la Dehesa de Peñalba que parte del último punto mencionado sobre la pista forestal, y llega al Arroyo Cañamar en el punto de coordenadas UTM (467203, 4555030); al sur por el tramo del Arroyo Cañamar comprendido entre el último punto citado y el punto de coordenadas UTM (466455, 4555597); y al oeste por la tapia de la Dehesa de

Peñalba que parte del último punto citado sobre el Arroyo Cañamar y llega a la pista forestal principal del Monte Consorciado GU-3011 en el punto de coordenadas UTM (466561, 4556369).

– Subcuenca hidrográfica del río Berbellido:

• Por la margen izquierda, la parte de la subcuenca situada al norte de la línea de vaguada que desde el punto del cauce de coordenadas (466027, 4552235) sigue con rumbo nordeste primero y norte después hasta el vértice de coordenadas (466715, 4553125), actual asiento de una antena de telecomunicación.

• Por la margen derecha, la parte de la subcuenca situada al norte de la línea definida por: a) el punto del cauce del Berbellido de coordenadas (465847, 4552062); b) el punto de la acequia de Bocígano de coordenadas (465472, 4552107), coincidente con el punto de cambio de dirección hacia el sur de la acequia; c) el punto de coordenadas (465449, 4551960) situado en la acequia; d) los puntos de coordenadas (465397, 4551973), (465385, 4551934), (465383, 4551945), (465318, 4551966), (465310, 4551974) y (465286, 4551983) situados sobre una tapia; y e) punto de coordenadas (465112, 4552052) situado sobre la divisoria del Arroyo de las Canalejas con el río Berbellido.

• Los terrenos del dominio público hidráulico, cauce más riberas, del río Berbellido en el tramo definido aguas arriba por el punto del cauce de coordenadas (466027, 4552235), señalado en el apartado 1 anterior; y aguas abajo por el punto de la desembocadura del río Berbellido en el río Jarama.

• Por la margen izquierda del río Berbellido, los terrenos delimitados al oeste por el río Berbellido desde el puente de la carretera de Bocígano de coordenadas (464955, 4550611) hasta su desembocadura en el río Jarama; y al este por la carretera de Bocígano al Cardoso de la Sierra, desde el referido puente de coordenadas (464955, 4550611) hasta el cruce con la carretera de la Hiruela en el punto de coordenadas aproximadas (464012, 4548893), continuando desde aquí a lo largo de dicha carretera hacia la Hiruela, hasta el puente sobre el Río Jarama, inmediato a la desembocadura del río Berbellido.

– La subcuenca hidrográfica del Arroyo de las Canalejas completa.

– La parte castellano-manchega de la subcuenca hidrográfica del río Jarama situada aguas arriba del puente de la carretera que une El Cardoso de la Sierra con Montejo de la Sierra.

Delimitación del Hayedo de Tejera Negra:

El Hayedo de Tejera Negra ocupa parte del término municipal de Cantalojas (Guadalajara), e incluye los terrenos comprendidos en los siguientes límites:

N: Provincia de Segovia y río Lillas.

E: Monte «Los Cuarteles» limitado por la línea que baja por el río Lillas 0,25 km., sube por la vaguada hasta la Loma del Calamorro, baja en dirección sur hasta el Barranco de El Hornillo, siguiendo el Barranco de El Hornillo 0,5 km. uniéndose en línea recta en dirección SSE al río Zarza, sube por la vaguada hasta la divisoria a 0,25 km. del Alto de la Atalaya.

S: Término de Majaelrayo y El Cardoso de la Sierra.

O: Provincia de Segovia.

Delimitación del Río Pelagallinas:

La Zona de Protección Especial «Río Pelagallinas» se encuentra en los términos municipales de Albendiego, Condemios de Abajo, Condemios de Arriba, Gascueña de Bornova y Prádena de Atienza, en la provincia de Guadalajara.

Comprende la totalidad de los terrenos del interior de los límites que se definen a continuación. Para esta delimitación los puntos de coordenadas UTM están referidos al Huso 30 bajo la notación (coordenada X, coordenada Y), y sigue el sentido de las agujas del reloj.

Partiendo del punto de coordenadas UTM (491852, 4560457), situado sobre la carretera local Aldeanueva de Atienza-Condemios de Arriba, se continúa en dirección

este, por el camino que discurre paralelo al margen izquierdo del río Pelagallinas. Este camino alcanza el paraje conocido como “Cabeza de la Angostura”, hasta llegar a un cortafuego en el punto de coordenadas (496068, 4560901), por el cual se continúa en dirección NW, hasta el punto de coordenadas (495592, 4561244). Desde este punto se cruza un afluente del río Pelagallinas por una pequeña vaguada, en dirección N, hasta llegar a un camino por este margen izquierdo, en el punto de coordenadas (495606, 4561401). Se prosigue por este camino con dirección S hasta, una vez pasado el paraje conocido como “Pradera del Rancho”, en el punto de coordenadas (495811,4559761), emplear una línea paralela al cauce del río Pelagallinas y separada del mismo 50 metros de ancho, hasta el punto de coordenadas (496302, 4559501). Desde este punto se vuelve a emplear un camino en dirección E-SE, y a partir del punto de coordenadas (499335, 4558124) en las cercanías de la localidad de Prádena de Atienza, se continúa por una línea paralela al cauce del río Pelagallinas y separada del mismo 25 metros, a cada lado del río, hasta la confluencia de éste con el río Bornova, en el punto de coordenadas (501354, 4557020).

Siguiendo por la margen derecha del río Pelagallinas, y habiendo empleado la línea antes mencionada, desde la desembocadura del río Pelagallinas en el río Bornova, hasta el punto de coordenadas (499337, 4558027) en las cercanías de Prádena de Atienza, se continúa por el camino en dirección W-NW, que discurre por el paraje conocido como “Praina de Arriba”. Se sigue por dicho camino hasta el punto de coordenadas (498057, 4558766), desde el que se emplea línea paralela al cauce del río Pelagallinas y separada del mismo 200 metros. Esta línea alcanza una pista forestal, en el punto de coordenadas (495695, 4559648). Se continúa por dicha pista, en dirección primero N y luego W, hasta alcanzar la carretera local Aldeanueva de Atienza-Condemios de Arriba en el punto de coordenadas (491713, 4560268), entre el pk 23 y el 24. Se cruza esta carretera, y siguiendo en el margen derecho del río Pelagallinas, se sigue por la pista forestal en dirección W hasta el punto de coordenadas (489570, 4559858). Desde este punto y hasta alcanzar un cortafuego en el punto de coordenadas (489206, 4559558), se utiliza una línea paralela al cauce del río Pelagallinas y separada del mismo 50 metros. A partir de este punto situado sobre el cortafuego, se continúa por una vaguada en dirección S-SW, hasta llegar a otra pista forestal en el punto de coordenadas (488966, 4558374). Se continúa por esta pista hasta el punto de coordenadas (489149, 4559857), desde el que emplea línea paralela al cauce del río Pelagallinas y separada del mismo 75 metros, ya en la margen izquierda. Se alcanza así una pista forestal en el punto de coordenadas (491284, 4560415), por la que se prosigue en dirección primero NE y luego SE, hasta alcanzar el punto inicial de la presente descripción.»

Seis. Se modifica el epígrafe 2.1.3 del Anejo 2, que queda redactado como sigue:

«2.1.3 Usos, aprovechamientos y actividades autorizables:

1. El cambio de modalidad de cultivo sobre las parcelas agrícolas preexistentes. La introducción de nuevos cultivos, y la transformación a regadío.

2. La destrucción o transformación de setos arbustivos o arbóreos, tapias y bancales de piedra, árboles dispersos y demás elementos del paisaje agrario tradicional.

3. La implantación de nuevos pastizales o cultivos agrícolas sobre matorrales degradados o pastizales que no sean objeto de protección en la zona y que no alberguen especies de flora o fauna amenazadas.

4. La instalación de nuevos cercados ganaderos u otras infraestructuras para la ganadería extensiva y la instalación de cerramientos para la protección de cultivos o plantaciones.

5. La nueva instalación y ampliación de granjas u otras instalaciones ganaderas intensivas para la producción comercial de aves o mamíferos.

6. Tratamientos selvícolas, desbroces, tratamientos preventivos contra incendios, demás operaciones sobre la vegetación y el tratamiento o eliminación de residuos forestales.

7. Instrumentos de planificación forestal.

8. Aprovechamientos de maderas o leñas, así como la apertura o reactivación de trochas para aprovechamientos forestales.

9. La realización de forestaciones, incluidas la plantación o replantación de choperas.

10. Los tratamientos contra plagas o enfermedades forestales de carácter localizado y selectivo.

11. La herborización, corta, recolección o captura con fines comerciales de vegetales o animales no protegidos, minerales, rocas o fósiles, fuera de los supuestos considerados usos tradicionales compatibles.

12. La suelta o introducción de ejemplares de especies autóctonas con fines ajenos a la gestión del espacio protegido.

13. Acondicionamiento de manantiales, fuentes y abrevaderos, exclusivamente mediante el empleo de materiales tradicionales, y la construcción de depósitos de agua vinculados a los demás usos permitidos.

14. Las nuevas construcciones o instalaciones vinculadas a las actividades agrarias compatibles, al uso recreativo extensivo, o a la protección contra incendios forestales, incluidas las destinadas a viviendas de la guardería, empleados o la propiedad de las fincas cuando las características de la explotación justifiquen su necesidad, siempre que no supongan impactos ambientales apreciables, no superen las dos plantas y se realicen siguiendo la tipología constructiva tradicional.

15. Instalaciones de telecomunicación para dar servicio en el ámbito del Plan.

16. Explotación de aguas superficiales o subterráneas vinculadas a los usos permitidos, incluidos los sistemas de interconexión y explotación conjunta de los recursos hídricos.

17. Nuevos abastecimientos de agua a núcleos urbanos.

18. Tendidos eléctricos exclusivamente concebidos para el suministro a los núcleos urbanos o las instalaciones autorizadas existentes en el ámbito territorial del Plan de Ordenación, siempre y cuando cumplan las normas para la protección de la avifauna dispuestas en el Decreto 5/1999 y en el Real Decreto 1432/2008.

19. Construcción de nuevas pistas, así como la ampliación o asfaltado de las existentes.

20. Obras de acondicionamiento y mantenimiento de carreteras y pistas, tanto si se producen o no cambios en las dimensiones o en su trazado.

21. Actuaciones de conservación y mantenimiento de presas, canales, acequias, tendidos eléctricos y demás infraestructuras preexistentes, sin aumento de sus dimensiones, así como la nueva construcción sobre cauces estacionales de diques de corrección hidrológica y de azudes para la lucha contra incendios forestales.

22. Construcción de helipuertos destinados a la lucha contra incendios forestales, salvamento, servicios sanitarios o protección civil.

23. Los préstamos para mantenimiento de carreteras o pistas, y los vertederos de tierras.

24. El uso de explosivos, excluidas las prácticas cinegéticas compatibles.

25. Instalación de carteles y demás instalaciones de publicidad estática o dinámica.

26. El aprovechamiento de tierras, piedras y áridos para uso vecinal y pequeñas obras de carácter municipal, en zonas donde no se vea afectado ningún recurso natural protegido, y con un volumen de extracción anual inferior a 200 m^3.

27. El aprovechamiento de aguas minerales y termales.

28. Las prospecciones y excavaciones paleontológicas y arqueológicas previamente autorizadas por el órgano competente.

29. La realización de deportes aéreos y el sobrevuelo deportivo o recreativo del espacio protegido.

30. Nuevas conducciones de agua consecuencia de concesiones preexistentes a la entrada en vigor del PORN, así como los sistemas de interconexión y explotación conjunta de los recursos hídricos.

31. El acondicionamiento de zonas destinadas al baño.

32. La ampliación del suelo urbano colindante con el definido para los núcleos existentes a la entrada en vigor del Plan de Ordenación, justificado en el crecimiento de la población residente o bien en la necesidad de disponer de suelo destinado a servicios, dotaciones o infraestructuras básicas de carácter público previstas en la normativa urbanística municipal, incluida las redes de comunicaciones, abastecimientos, alcantarillado, energía eléctrica, o bien destinado a instalaciones o edificaciones vinculadas al Parque Natural y contemplados en el PRUG.

33. Cualquier actividad o uso que no se relacione expresamente en ninguno de los demás epígrafes de esta normativa.»

Siete. Se modifica el epígrafe 2.2.4 del Anejo 2, quedando redactado como sigue:

«1. Las forestaciones con especies, subespecies o variedades no autóctonas para la zona, las que se realizan mediante terrazas o caballones y las que afecten a hábitat de protección especial o especies amenazadas.

2. La construcción o conservación de fajas cortafuego.

3. La realización de tratamientos químicos o biológicos de carácter masivo o no selectivo

4. La caza menor, salvo para el control de predadores. En el territorio del Hayedo de Tejera Negra la práctica de la caza estará prohibida todo el año.

5. Las nuevas instalaciones de ganadería intensiva, así como la ampliación de las existentes. Se incluyen granjas, cebaderos y núcleos zoológicos.

6. La construcción de cerramientos cinegéticos.

7. El empleo de cualquier método para la captura de animales de carácter masivo o no selectivo, salvo los que se empleen con fines científicos, que se consideran autorizables.

8. La introducción de especies, subespecies o variedades no autóctonas, así como la suelta de especies cinegéticas para su caza intensiva.

9. La nueva construcción o conservación de cortaderos o querencias cinegéticas afectando a hábitats de protección especial o a especies amenazadas, así como aquéllas otras que se realicen mediante descuaje de la vegetación, alzado del terreno, empleo de maquinaria pesada o tengan carácter masivo y no selectivo.

10. El abandono por las personas cazadoras de las vainas de los proyectiles tras el disparo.

11. La pesca, salvo la captura excepcional de ejemplares para el establecimiento de líneas de reproductores autóctonos en centros de acuicultura oficiales o las operaciones de control de especies invasoras, que se consideran ambas autorizables.

12. La repoblación con peces o cangrejos, salvo las realizadas con otras poblaciones naturales próximas y de similar genotipo que sea preciso realizar para restaurar las poblaciones nativas ante situaciones catastróficas.

13. El rastrillado del suelo, la destrucción de carpóforos de hongos que no son aprovechados, y la recolección de musgos o líquenes.

14. La escalada.

15. La acampada de cualquier tipo.

16. El baño.

17. Las rutas ecuestres y en bicicleta campo a través o por senderos peatonales.

18. La circulación con vehículos a motor por pistas y caminos, a excepción de las personas propietarias, las que ostenten derechos sobre los aprovechamientos u otras actividades autorizadas, el personal de otras Administraciones públicas en el ejercicio de sus funciones, y los casos de salvamento, emergencia o fuerza mayor.

19. La circulación con vehículos fuera de pista o campo a través, a excepción de la realizada para las labores de ganaderas de control, manejo y alimentación de las explotaciones, siempre que esté justificada y ello no afecte ni a hábitat de protección especial, ni a especies amenazadas.

20. El empleo de quads, y el empleo de vehículos que superen los umbrales de emisión sonora exigidos para la circulación vial.

21. La realización de deportes aéreos y el sobrevuelo deportivo o recreativo del espacio protegido.

22. El abandono, almacenaje, vertido, acumulación o cualquier forma de introducción en el espacio protegido de residuos de cualquier tipo, incluidas las basuras urbanas, escombros, chatarra, y las sustancias contaminantes, peligrosas o tóxicas, fuera de los supuestos de actividades permitidas o autorizadas.

23. La construcción de pistas de esquí u otras construcciones o instalaciones de carácter deportivo.

24. Las explotaciones de recursos minerales o edáficos, los movimientos de tierras, y cualquier otra actuación que altere el suelo o la roca. Las explotaciones de aguas minero-medicinales.

25. Los centros de acuicultura.

26. Las centrales hidroeléctricas, los parques eólicos y demás instalaciones para la producción de energía.

27. Todo tipo de actividad industrial.

28. La construcción o ampliación de presas, embalses, canales, acequias; las nuevas explotaciones o captaciones de aguas superficiales o subterráneas, y la ampliación de las existentes, con la excepción de los abastecimientos a los núcleos urbanos de El Cardoso de la Sierra, Bocígano, Peñalba de la Sierra, Cabida, Colmenar y Corralejo, y los puntos de agua para incendios forestales que se consideran autorizables.

29. Los dragados o encauzamientos y cualquier otra actuación sobre ríos y arroyos que altere el ecosistema fluvial o la vegetación de las riberas.

30. Las nuevas explotaciones de recursos hídricos, con la excepción de los actuales abastecimientos a los núcleos urbanos de El Cardoso de la Sierra, Bocígano, Peñalba de la Sierra, Cabida, Colmenar y Corralejo.

31. La nueva construcción de carreteras o pistas para vehículos, ferrocarriles, funiculares, teleféricos, oleoductos, gasoductos, acueductos, tendidos eléctricos, repetidores, antenas, observatorios, y demás infraestructuras para el transporte de personas, materia, energía o información, a excepción de los senderos y de los dispositivos de cable para la saca de madera, que se consideran autorizables.

32. Cualquier edificación o instalación diferente de las consideradas compatibles o autorizadas.

33. Cualquier obra, instalación o construcción que suponga una fragmentación del hábitat para la fauna, así como cualquier actuación que afecte a las cuerdas, divisorias y zona de cumbres, con la excepción de la señalización cinegética obligatoria, los cerramientos ganaderos de baja visibilidad autorizados y las instalaciones de vigilancia contra incendios forestales.

34. El empleo del fuego, excepto para labores de gestión del propio parque.

35. Las maniobras y ejercicios militares.

36. Cualquier actividad que altere la roca, el suelo o la vegetación en los entornos glaciares del Pico del Lobo y del Pico Cebollera Vieja, así como sobre los picos, crestones y las cuerdas o divisorias entre los diferentes valles.»

Ocho. Se modifica el Anejo 3, exclusivamente en lo referente a los límites de esta zona, quedando redactado como sigue:

«Límites:

La Zona Periférica de Protección abarca una superficie de 8.016 hectáreas, describiéndose a continuación sus límites por términos municipales. Esta Zona Periférica de Protección coincide con el ámbito territorial señalado en el anejo 3 y en el anejo 5.3 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra Norte de Guadalajara aprobado por el Decreto 215/2010, de 28 de septiembre.

1. Cantalojas: Terrenos del término municipal ubicados al norte de la ZEPA Sierra de Ayllón y al sur de la línea definida por el Arroyo de Román o de La Virgen desde su nacimiento en el Collado de Las Cabras hasta el puente de la carretera de Cantalojas, y desde este puente por la carretera de Cantalojas hacia el este, hasta su salida del término municipal.

2. Zarzuela de Jadraque: Terrenos del término municipal que quedan incluidos en la poligonal siguiente: comenzando en el km 0 de la carretera local GU-161, coincidiendo con el límite del término municipal, el límite discurre por la citada carretera hasta el punto de coordenadas UTM (495.744; 4.546.275), desde donde continúa por el límite de la parcela 1000 del polígono 5, hasta el punto de coordenadas UTM (495.719; 4.546.718). Desde ese punto el límite sigue en línea recta atravesando la parcela 3020 hasta el punto de coordenadas UTM (495.769; 4.546.737). Desde ese punto enlaza con el límite de las parcelas 3020, 1761, 1769 y 9008 del polígono 2, hasta alcanzar el Arroyo de Valdehontanares, donde enlaza con el límite de la ZEPA Sierra de Ayllón. A partir de ese punto, el límite discurre coincidente con el límite de la ZEPA citada, hasta alcanzar el límite del término de Zarzuela de Jadraque. El resto de la poligonal se cierra coincidiendo con el límite del término municipal, hasta el punto de inicio descrito.

3. La Toba: Queda incluido en la Zona Periférica de Protección la parte del término municipal ubicada al norte de la carretera CM-1001, a excepción de los terrenos incluidos en la ZEPA Sierra de Ayllón, que forman parte del Parque Natural.

4. Tamajón: Terrenos del término municipal que quedan incluidos en la poligonal siguiente: comenzando en el punto de coordenadas UTM (481.526; 4.537.874), el límite discurre por el límite del MUP n.º 274 Muriel Sacedoncillo, hasta alcanzar el punto de coordenadas UTM (479.497; 4.535.442). Desde dicho punto continúa por el límite del término municipal hasta alcanzar la carretera CM-1004, continuando en dirección a Tamajón hasta el punto de coordenadas UTM (479.223; 4.537.710). Desde ese punto, la poligonal atraviesa la parcela 9002 y sigue por el límite de la parcela 20 y de la parcela 1 del polígono 9 hasta el punto de coordenadas UTM (479.076; 4.537.710). Desde ese punto, la poligonal atraviesa las parcelas 9003, 9008 y 9006 hasta enlazar con las parcelas 122, 135, 136, 137, 138,140 y 20 del polígono 11. Desde esta última, atraviesa las parcelas 9002 y 9013 y continúa por el límite de las siguientes parcelas del polígono 12: 80, 81, 87 a 102, 104, 106 a 116, 338, 339, 9010, 508, 509, 512, 514 y 513. Desde esta última cruza el Arroyo de las Damas y continúa por los límites de las parcelas 10, 9 y 208 del polígono 13, llegando al límite de la ZEPA Sierra de Ayllón en el punto de coordenadas UTM (478.543; 4.538.756). Desde este punto la poligonal sigue su trazado coincidente con el límite de la ZEPA Sierra de Ayllón hasta el punto de coordenadas UTM (479.665; 4.540.052). Desde ese punto continúa en dirección sur por la parcela 9002 del polígono 4, siguiendo por la parcela 9012 del polígono 5 hasta el punto de coordenadas UTM (479.702; 4.539.084), desde el cual continúa en línea recta hasta el punto de coordenadas UTM (479.675; 4.539.033). Desde este punto continúa la poligonal por el límite de las parcelas 1067, 308 y 9014 del polígono 5, alcanzando la carretera GU-143. El tramo final de la poligonal que cierra la Zona Periférica de Protección en Tamajón sigue la carretera GU-143 hasta el punto de inicio descrito.

5. Cogolludo: Parte del término municipal limitada al oeste y sur por la ZEPA Sierra de Ayllón, al norte por el límite del término municipal de Arbancón y al este por el Barranco del Tejar hasta su confluencia al Arroyo de la Romerosa.

6. Tortuero: Parte del término municipal limitada al oeste por el límite de término con Valdepeñas de la Sierra, al norte por la pista del Canal de Isabel II y al oeste por la carretera GU-1065 de Valdepeñas a Tortuero.

7. Valdepeñas de la Sierra: La Zona Periférica de Protección incluye los terrenos comprendidos en la poligonal descrita a continuación: partiendo del punto de coordenadas UTM (466.052; 4.523.665) en el límite del término municipal con Uceda, el límite discurre en dirección oeste por el límite de término hasta alcanzar el punto de coordenadas UTM (465.055; 4.524.765). Desde ese punto el límite discurre en dirección norte por una pista forestal (parcela 9001 del polígono 3) hasta el punto de coordenadas UTM (465.242; 4.527.671) donde intersecta con la pista de servicio del Canal de Isabel II, discurriendo desde ese punto por dicha pista en dirección a Tortuero hasta el límite de término municipal con Tortuero. Desde ese punto, el límite de la ZPP discurre en dirección sur por el límite de término hasta alcanzar la carretera

GU-123, desde donde discurrirá por el límite de la zona de policía del río Jarama hasta el punto de inicio de esta descripción.

A estas zonas periféricas de protección se añaden las que se ubican en el entorno de los siguientes núcleos urbanos y que se definen por las coordenadas UTM recogidas en el apartado III del Anejo V del PORN.

Término municipal	Núcleo	Área (Ha)
Arroyo de Fraguas.	Arroyo de Fraguas.	22,47
Bustares.	Bustares.	84,72
Campillo de Ranas.	Espinar, El.	7,31
Campillo de Ranas.	Roblelacasa.	12,72
Campillo de Ranas.	Robleluengo.	14,20
Campillo de Ranas.	Campillo de Ranas.	46,16
Campillo de Ranas.	Campillejo.	12,74
Cantalojas.	Cantalojas.	58,29
Cardoso de La Sierra, El.	Colmenar de la Sierra.	11,65
Cardoso de La Sierra, El.	Corralejo.	9,72
Cardoso de La Sierra, El.	Cabida.	7,75
Cardoso de La Sierra, El.	Cardoso de La Sierra, El.	44,56
Cardoso de La Sierra, El.	Peñalba de La Sierra.	3,86
Cardoso de La Sierra, El.	Bocígano.	4,57
Cogolludo.	Beleña de Sorbe.	7,29
Cogolludo.	Aleas.	13,15
Condemios de Abajo.	Condemios de Abajo.	3,84
Condemios de Arriba.	Condemios de Arriba.	32,06
Aldeanueva de Atienza.	Aldeanueva de Atienza.	100,46
Galve de Sorbe.	Galve de Sorbe.	26,63
Gascueña de Bornova.	Gascueña de Bornova.	55,47
Hiendelaencina.	Hiendelaencina.	221,56
Umbralejo.	Umbralejo.	4,72
Huerce, La.	Huerce, La.	33,26
Huerce, La.	Valdepinillos.	26,16
Majaelrayo.	Majaelrayo.	38,14
Monasterio.	Monasterio.	6,16
Navas de Jadraque, Las.	Navas de Jadraque, Las.	8,73
Ordial, El.	Nava de Jadraque, La.	14,51
Ordial, El.	Ordial, El.	10,98
Pradena de Atienza.	Pradena de Atienza.	21,31
Puebla de Valles.	Puebla de Valles.	10,45
Retiendas.	Retiendas.	30,01
Semillas.	Semillas.	13,05
Tamajon.	Palancares.	12,60
Tamajon.	Almiruete.	17,10
Tamajon.	Muriel.	7,75
Tamajon.	Tamajon.	2,86
Tortuero.	Tortuero.	14,73
Valdepeñas de la Sierra.	Alpedrete de la Sierra.	36,64
Valdesotos.	Valdesotos.	30,85
Valverde de los Arroyos.	Valverde de los Arroyos.	125,64
Villares de Jadraque.	Villares de Jadraque.	44,54
Total superficie.		1.311,37»

Disposición final novena. *Modificación de la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha.*

La Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha, queda modificada como sigue:

Uno. Se introduce un nuevo artículo 12 bis con la siguiente redacción:

«Artículo 12 bis. *Deducción por residencia habitual en zonas rurales.*

1. Los contribuyentes que teniendo su residencia habitual en alguno de los municipios incluidos en las zonas a que se refiere el artículo 12 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, cumplan además el requisito de estancia efectiva en el mismo en los términos previstos en el artículo 5 de

la ley antes citada, podrán aplicarse en la cuota íntegra autonómica la que corresponda de las siguientes deducciones:

a) Por residencia habitual en un municipio incluido en una zona de intensa despoblación:

– Si el municipio tiene una población inferior a 2.000 habitantes: 20 %.
– Si el municipio tiene una población igual o superior a 2.000 e inferior a 5.000 habitantes: 15 %.

b) Por residencia habitual en un municipio incluido en una zona de extrema despoblación:

– Si el municipio tiene una población inferior a 2.000 habitantes: 25 %.
– Si el municipio tiene una población igual o superior a 2.000 e inferior a 5.000 habitantes: 20 %.

2. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos indicados en el apartado anterior dará lugar a la integración de las cantidades deducidas en la cuota íntegra autonómica del ejercicio en que se produzca el incumplimiento, con los correspondientes intereses de demora.»

Dos. Se introduce un nuevo artículo 12 ter con la siguiente redacción:

«Artículo 12 ter. *Deducción por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual en zonas rurales.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica el 15 por ciento de las cantidades que durante el período impositivo satisfagan por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos:

a) Que la vivienda esté situada en alguno de los municipios incluidos en las zonas a que se refiere el artículo 12 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, y que la población del mismo sea inferior a 5.000 habitantes.
b) Que la adquisición o rehabilitación de la vivienda se haya producido a partir del 1 de enero de 2021.

2. La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de Medidas de Reforma Económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.
La base máxima total de la deducción será de 180.000 euros, o el importe de adquisición o rehabilitación de la vivienda que da origen a la deducción si este fuera menor, minorado por los importes recibidos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en concepto de subvenciones por la adquisición o rehabilitación de la vivienda. A su vez, la base máxima a aplicar en cada ejercicio será de 12.000 euros.
3. Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado ya de la deducción prevista en este artículo, la base máxima total de la deducción se minorará en las cantidades invertidas en la adquisición de las viviendas anteriores, en tanto dichas cantidades hubieran sido objeto de deducción.
Cuando con ocasión de la enajenación de una vivienda habitual por la que se hubiera practicado la deducción prevista en este artículo se genere una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva vivienda se minorará en el importe de la ganancia

patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

4. En los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, el contribuyente podrá seguir practicando esta deducción, en los términos previstos en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, por las cantidades satisfechas en el período impositivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continúe teniendo esta condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden.

5. La aplicación de esta deducción requerirá que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el período de la imposición exceda del valor que arrojase su comprobación al comienzo del mismo al menos en la cuantía de las inversiones realizadas, sin computar los intereses y demás gastos de financiación. A estos efectos, no se computarán los incrementos o disminuciones de valor experimentados durante el período impositivo por los elementos patrimoniales que al final del mismo sigan formando parte del patrimonio del contribuyente.

6. Para la aplicación de la deducción prevista en este artículo se tendrán en cuenta los siguientes conceptos:

a) Con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente deberá ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por éste, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras. No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el párrafo anterior. Cuando sean de aplicación las excepciones previstas en los dos párrafos anteriores, la deducción por adquisición de vivienda se practicará hasta el momento en que se den las circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda o impidan la ocupación de la misma.

b) Se entenderá por adquisición de vivienda habitual, la adquisición en sentido jurídico del derecho de propiedad o pleno dominio de la misma, aunque éste sea compartido, siendo indiferente el negocio jurídico que la origine.

Se asimilan a la adquisición de vivienda la construcción o ampliación de la misma, en los siguientes términos:

Ampliación de vivienda: Cuando se produzca el aumento de su superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta o por cualquier otro medio, de forma permanente y durante todas las épocas del año.

Construcción: Cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregue cantidades a cuenta al promotor de aquéllas, siempre que el certificado final de obra se emita en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión.

c) Se considerarán obras de rehabilitación de la vivienda habitual aquellas que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará

del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.»

Dos bis. Se introduce un nuevo artículo 12 quater con la siguiente redacción:

«Artículo 12 quater. *Deducción por traslado de vivienda habitual.*

1. El contribuyente podrá deducirse 500 euros en la cuota íntegra autonómica en el periodo impositivo en el que se produzca el cambio de residencia, así como en el siguiente, por los gastos ocasionados al trasladar la residencia habitual por motivos laborales a un municipio de Castilla-La Mancha de los incluidos en las zonas a que se refiere el artículo 12 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, en las siguientes circunstancias:

a) La base liquidable del periodo impositivo en el que se hubieran comenzado a aplicar las deducciones aludidas en el punto anterior, deberá ser inferior a 22.946 euros en tributación individual o a 31.485 euros en tributación conjunta.

b) El importe de la deducción no podrá exceder de la parte autonómica de la cuota íntegra procedente de los rendimientos del trabajo y de las actividades económicas del ejercicio en que resulte aplicable la deducción.

c) En el supuesto de tributación conjunta, la deducción de 500 euros se aplicará, en cada uno de los periodos impositivos en que sea aplicable la deducción, por cada uno de los contribuyentes que traslade su residencia en los términos anteriormente comentados, con el límite de la parte autonómica de la cuota íntegra procedente de rendimientos del trabajo y de actividades económicas que corresponda a los contribuyentes que generen derecho a la aplicación de la deducción.

d) Para consolidar el derecho a la deducción, es preciso que el contribuyente permanezca en la nueva residencia habitual durante el año en que se produce el traslado y los tres siguientes.

2. El incumplimiento de cualquiera de los dos requisitos anteriores dará lugar a la devolución de las cantidades deducidas de la cuota íntegra autonómica del ejercicio en que se produzca el incumplimiento, con los correspondientes intereses de demora.»

Tres. Se modifica el apartado 2 del artículo 19, que queda redactado de la siguiente forma:

«2. Se aplicará el tipo reducido del 6 por ciento a las transmisiones de inmuebles que tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que el valor real de la vivienda no exceda de 180.000 euros y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la adquisición se financie en más del 50 por ciento mediante préstamo hipotecario sobre el inmueble adquirido concertado con alguna de las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, cuyo importe no exceda del valor declarado de la vivienda adquirida; y que la adquisición de la vivienda y la concertación del préstamo hipotecario se realicen en la misma fecha.

b) Que el valor real de la vivienda sea igual o superior al valor asignado a la misma en la tasación realizada a efectos de la mencionada hipoteca.

No obstante, cuando las transmisiones de inmuebles tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual radicada en alguno de los municipios incluidos en las zonas a que se refieren los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, el tipo reducido a aplicar será el siguiente:

1.º) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas en riesgo de despoblación: 5 por ciento.

2.º) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación: 4 por ciento.

3.º) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: 3 por ciento.»

Cuatro. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 19, con la siguiente redacción:

«5. En las transmisiones de inmuebles destinados a sede social o centro de trabajo de empresas o a locales de negocios, y estén ubicados en alguno de los municipios incluidos en las zonas a que se refieren los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, se aplicarán los siguientes tipos impositivos:

a) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de riesgo de despoblación: 3 por ciento.

b) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación: 2 por ciento.

c) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: 1 por ciento.»

Cinco. Se modifica el apartado 2 del artículo 21, que queda redactado de la siguiente forma:

«2. Se aplicará el tipo del 0,75 por ciento a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten las transmisiones de inmuebles que tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que el valor real de la vivienda no exceda de 180.000 euros y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la adquisición se financie en más del 50 por ciento mediante préstamo hipotecario sobre el inmueble adquirido, concertado con alguna de las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; que el importe del préstamo hipotecario no exceda del valor declarado de la vivienda adquirida; y, a su vez, que la adquisición de la vivienda y la concertación del préstamo se realicen en la misma fecha.

b) Que el valor real de la vivienda sea igual o superior al valor asignado a la misma en la tasación realizada a efectos de la mencionada hipoteca.

No obstante, cuando la vivienda cuya adquisición se documenta radique en alguno de los municipios incluidos en las zonas a que se refieren los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, el tipo reducido a aplicar será el siguiente:

1.º Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas en riesgo de despoblación: 0,50 por ciento.

2.º Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación: 0,25 por ciento.

3.º Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: 0,15 por ciento.»

Seis. Se añade un nuevo apartado 5 al artículo 21, con la siguiente redacción:

«5. En las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles destinados a sede social o centro de trabajo de empresas o a locales de negocios, y estén ubicados en alguno de los municipios incluidos en las zonas a que se refieren los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha, se aplicarán los siguientes tipos impositivos:

a) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de riesgo de despoblación: 0,25 por ciento.

b) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación: 0,15 por ciento.

c) Inmuebles ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: 0,10 por ciento.»

Siete. Se da nueva redacción al artículo 25, en los siguientes términos:

«Artículo 25. *Bonificaciones de la cuota tributaria por actuaciones en suelo industrial y terciario de zonas rurales.*

1. Se establece una bonificación de la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la modalidad de actos jurídicos documentados, para las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten los actos de agrupación, agregación, segregación y división que se efectúen sobre suelos destinados a uso industrial o terciario y situados en alguno de los municipios incluidos en las zonas a que se refieren los artículos 12 y 13 de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha.

2. En función del municipio donde se ubique el suelo sobre el que se realizan los actos expresados en el número anterior, el importe de la bonificación será:

a) Suelos ubicados en municipios incluidos en zonas de riesgo de despoblación: bonificación del 75 por ciento.

b) Suelos ubicados en municipios incluidos en zonas de intensa despoblación: bonificación del 85 por ciento.

c) Suelos ubicados en municipios incluidos en zonas de extrema despoblación: bonificación del 95 por ciento.

3. La aplicación de la bonificación prevista requerirá que en la escritura o acta notarial que documenta el acto de agrupación, agregación, segregación y división quede expresamente recogido que el suelo sobre el que se actúa está destinado a uso industrial o terciario.»

Ocho. La Disposición adicional única pasa a denominarse Disposición adicional primera.

Nueve. Se introduce una nueva Disposición adicional segunda con la siguiente redacción:

«Disposición adicional segunda. *Actualización de núcleos de población en los que se aplican los artículos 12 bis, 12 ter y 12 quater.*

A efectos de aplicación de las deducciones previstas en los artículos 12 bis, 12 ter y 12 quater se tomará como población de los municipios la que, conforme a su respectivo padrón municipal, tuvieran a 1 de enero de cada año.

No obstante, a los efectos indicados en el párrafo anterior no se tomarán en consideración las variaciones de población respecto al padrón municipal de 2021 que supongan una minoración o inaplicación de las deducciones que conforme al mismo resultasen procedentes. En tales casos, dichas deducciones podrán seguir aplicándose en las condiciones y cuantías que resultasen procedentes conforme a la población del expresado padrón municipal.»

Disposición final décima. *Modificación de la Ley 6/2019, de 25 de noviembre, del Estatuto de las Mujeres Rurales de Castilla-La Mancha.*

Se suprime la letra i) del artículo 3 de la Ley 6/2019, de 25 de noviembre, del Estatuto de las Mujeres Rurales de Castilla-La Mancha, por la definición contenida en el artículo 5.1.b) de la Ley 2/2021, de 7 de mayo, de Medidas Económicas, Sociales y Tributarias frente a la Despoblación y para el Desarrollo del Medio Rural en Castilla-La Mancha.

Disposición final undécima. *Adaptación al contenido de la norma.*

El Consejo de Gobierno y, en su caso, las Consejerías competentes, deberán adaptar el contenido de sus normas sectoriales a lo dispuesto en esta ley, en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor.

Disposición final duodécima. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

El Consejo de Gobierno aprobará en el plazo de tres meses, desde la entrada en vigor de esta ley, el Decreto por el que determinen las zonas rurales de Castilla-La Mancha, de acuerdo con la tipología establecida en el artículo 11.

Asimismo, se autoriza al Consejo de Gobierno a dictar, cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente ley.

Disposición final decimotercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

§ 4

Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 45, de 6 de marzo de 2023
Última modificación: 15 de abril de 2025
Referencia: DOCM-q-2023-90063

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, en su Disposición Final Primera, autoriza al Consejo de Gobierno para que, en el plazo de un año desde su entrada en vigor, elabore y apruebe un texto único del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que incorpore las modificaciones introducidas en él por esta Ley.

Esta autorización tiene amparo legal en la facultad de delegación legislativa que se contempla en el artículo 9.2 a) del Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha, aprobado por Ley Orgánica 9/1982, de 10 de agosto.

La autorización otorgada al Consejo de Gobierno para la refundición de los textos legales comprende la regularización, aclaración y armonización de las disposiciones legales objeto de la misma.

Asimismo, la Ley 1/2022, de 14 de enero de Medidas Tributarias y Administrativas amplía dicha autorización a las modificaciones introducidas en el citado texto refundido por esa Ley y su plazo se prorroga por 12 meses adicionales.

En su virtud, a propuesta de la Consejería de Fomento, oído el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 28 de febrero de 2023, dispongo:

Artículo único.

Se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, que se inserta a continuación.

Disposición derogatoria.

Quedan derogados el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; el artículo 7 de la Ley 1/2013 de 21 de marzo, de medidas para la dinamización y flexibilización de la actividad comercial y urbanística en Castilla-La Mancha; el artículo 2 de la Ley 8/2014, de 20 de noviembre, por la que se modifica la Ley 2/2010, de 13 de mayo, de Comercio de Castilla-La Mancha; el artículo 8 de la Ley 3/2016, de 5 de mayo, de Medidas Administrativas y Tributarias de Castilla-La Mancha; la disposición final

primera de la Ley 1/2017, de 9 de marzo, por la que se establecen medidas adicionales de protección de la salud pública y del medio ambiente para la exploración, investigación o explotación de hidrocarburos utilizando la técnica de la fractura hidráulica; el artículo 8 de la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas; la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas; el artículo 10 de la Ley 1/2022, de 14 de enero de Medidas Tributarias y Administrativas de Castilla-La Mancha; la Disposición final primera de la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la Declaración de Proyectos Prioritarios en Castilla-La Mancha; y todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a la presente Ley.

Mantienen su vigencia en cuanto no se opongan a esta Ley o a sus normas de desarrollo:

– Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.

– Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

– Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

– Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

– Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

– Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

– Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios.

– Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Disposición final.

El presente Decreto Legislativo y el Texto Refundido que aprueba entrarán en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha

Disposición preliminar. *El significado y alcance de los conceptos urbanísticos básicos utilizados en la Ley.*

Los conceptos utilizados por esta Ley que a continuación se enumeran deben ser utilizados, en la interpretación y aplicación de ésta, con el significado y el alcance siguientes:

1. Suelo: El recurso natural, tierra o terreno utilizado y el artificial, construido para la materialización del aprovechamiento urbanístico. En cuanto objeto de ordenación y aprovechamiento, el suelo comprende siempre, junto con la superficie, el suelo y el subsuelo precisos para realizar dicho aprovechamiento o proceder a su uso. Cuando la ordenación territorial y urbanística no atribuya aprovechamiento urbanístico al subsuelo, éste se presume público, y cuando no lo prohíba expresamente, la rasante, el vuelo y el subsuelo, como unidad de suelo o de edificación, podrán atribuirse a propietarios diferentes, pudiendo incluso albergar usos públicos y privados bajo la figura del complejo inmobiliario urbanístico.

2. Unidades de suelo:

2.1. Unidad rústica apta para la edificación: el suelo, perteneciente a la clase de suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística vinculado a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

2.2. Parcela: El suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano y urbanizable y vinculado dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística. Cuando no se establezca expresamente otra cosa, el suelo comprende tanto la rasante como el vuelo y el subsuelo.

2.3. Solar: la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1.º Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

2.º Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencias suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas.

3.º Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización expresa y motivada del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad poblacional.

4.º Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

2.4. Unidad final de aprovechamiento: categoría genérica comprensiva de las de unidad rústica apta para la edificación, parcela y solar.

2.5. Finca: La unidad de suelo o de edificación, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo, a los exclusivos efectos jurídico-privados y del Registro de la Propiedad, referible, en su caso, a un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

3. Clases de aprovechamiento urbanístico:

3.1. Aprovechamiento urbanístico objetivo (o aprovechamiento real): la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

3.2. Aprovechamiento privativo (o aprovechamiento susceptible de apropiación): la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento privativo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina esta Ley.

3.3. Aprovechamiento tipo: la edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

3.4. Aprovechamiento preexistente: la edificabilidad lícitamente realizada sobre una parcela o solar en el momento de la ejecución urbanística.

3.5. Aprovechamiento objetivo preexistente: la edificabilidad y el uso establecidos por el planeamiento general municipal vigente sobre una parcela o solar en el momento de la redacción de una nueva ordenación. En aquellos municipios que no cuenten con planeamiento general, se estará a la edificabilidad lícitamente realizada.

4. Excedente de aprovechamiento: la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento urbanístico objetivo el aprovechamiento privativo y el correspondiente a la Administración actuante.

5. Adquisición de un excedente de aprovechamiento: la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que un particular adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta el terreno objeto de la actuación para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento, en suelo urbano, se adquieren mediante transferencias de aprovechamiento entre propietarios o bien cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por esta Ley. En suelo urbanizable la adquisición se ajustará a lo establecido para los patrimonios públicos de suelo y demás disposiciones específicas de esta Ley. Los particulares no pueden realizar un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente.

Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

6. Área de reparto: el área de suelo delimitado por el planeamiento para una justa distribución de cargas y beneficios y una racional gestión de la ejecución del mismo. El planeamiento determina su superficie y localización conforme a criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo.

7. Unidad de actuación urbanizadora: superficie acotada de terrenos que delimitan el ámbito de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables.

8. Unidad de actuación edificatoria: son superficies acotadas los terrenos que delimitan unidades de suelo tal como se definen en el punto 2 anterior cuya finalidad es la edificación, construcción o instalación permitida por la ordenación territorial y urbanística a través de los procedimientos de ejecución de las actuaciones aisladas.

9. Calificación del suelo: la definición por la ordenación urbanística del destino y la utilización concretos del suelo.

10. Suelo dotacional: el suelo que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad.

10.1. Suelo de equipamiento público residencial: El suelo de equipamiento público destinado a satisfacer las necesidades temporales de vivienda para personas con dificultades de emancipación o que requieren acogida o asistencia residencial.

11. Sistema general: dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

12. Sistema local: dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada establecida en el planeamiento, que tiene igualmente la condición de bien de dominio público.

13. Densidad poblacional: el índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar todos los servicios y dotaciones.

Salvo justificación específica y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la densidad poblacional se calculará a razón de 3 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales.

Niveles de densidad poblacional:

13.1. Densidad muy baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea inferior a 40 habitantes por hectárea.

13.2. Densidad baja: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 40 y 75 habitantes por hectárea.

13.3. Densidad media: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 75 e inferior a 125 habitantes por hectárea.

13.4. Densidad alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad se sitúe entre 125 y 200 habitantes por hectárea.

13.5. Densidad muy alta: las unidades de actuación en las que dicha densidad sea superior a 200 habitantes por hectárea.

> Téngase en cuenta que el Gobierno podrá modificar el número de habitantes con arreglo al cual se calcula la densidad poblacional, mediante disposición publicada únicamente en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha", según se establece en la disposición final 2.1.a) de la presente ley.

14. Clases de usos:

– Uso global: el correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

– Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.) y que reglamentariamente deberán definirse.

– Uso mayoritario: en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable.

– Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

15. Zona de ordenación urbanística: Se define como Zona de ordenación urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

16. Administración actuante: En aquellas actuaciones desarrolladas en régimen de gestión directa, tendrá la consideración de administración actuante aquella o aquellas con competencias en la materia de ordenación territorial y urbanística que, de un modo individual o conjunto, promuevan una actuación urbanística, incoando e impulsando los procedimientos administrativos precisos para su aprobación y corriendo con los costes derivados de esta, sin perjuicio de su repercusión cuando ello corresponda en los términos de la presente ley.

Cuando la actuación se realice en régimen de gestión indirecta, se considerará administración actuante a aquella que ostente las competencias en la materia de ordenación territorial y urbanística y a la que le corresponda instruir y aprobar conforme a la presente ley aquellos procedimientos conducentes a la aprobación del instrumento territorial o urbanístico correspondiente.

17. Núcleo rural tradicional: Conjunto de edificaciones no irregulares mayoritariamente de uso residencial, tales como aldeas, poblados, caseríos, etc., localizado en suelo rústico, que pudiendo ser considerado núcleo de población no puedan ser clasificados como suelo urbano o urbanizable por el planeamiento municipal por carecer de las condiciones propias de estas clases de suelo.

18. Superficie construida: Se entiende por superficie construida de una edificación la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie, medida de la misma forma. Del cómputo de la superficie construida quedan excluidos los patios y vacíos no cubiertos en cada planta.

Para el cálculo de la edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico consumidos por una edificación residencial, para la que se certifique la calificación energética A, según las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, que regula las condiciones de Edificios de Consumo Casi Nulo, podrá incrementarse la superficie construida un cinco

por ciento respecto de la permitida por el planeamiento, calculada de la forma expuesta en el párrafo anterior, cuando no se incumpla con ello el resto de parámetros de la ordenanza. De igual forma, para las edificaciones residenciales que garanticen mediante certificación de organismo independiente especializado, la obtención de un estándar de mínima demanda energética superior a la normativa nacional, podrá incrementarse la superficie construida un diez por ciento respecto de la permitida por el planeamiento, calculada de la forma expuesta en el párrafo anterior, cuando no se incumpla con ello el resto de parámetros de la ordenanza.

19. Superficie del vuelo: Se entiende por superficie del vuelo de una edificación la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de sus planos sobre un plano horizontal, incluyendo todos los elementos volados que resulten transitables.

20. Informe de sostenibilidad económica: El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes en relación con los ingresos públicos derivados de la ejecución de la actuación urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

Es objeto de la presente Ley la regulación de la ordenación del territorio y de la utilización del suelo para su aprovechamiento urbanístico en Castilla-La Mancha.

Artículo 2. *La actividad urbanística.*

1. La actividad administrativa de ordenación de la ocupación, transformación, uso y aprovechamiento del suelo es una función pública, cuyo cumplimiento corresponde a la Administración de la Junta de Comunidades y a los Municipios, en el marco de esta Ley y en las respectivas esferas de competencia que ella les asigna.

La actividad a que se refiere el párrafo anterior comprende:

a) La organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como de la transformación de éste mediante la urbanización y la edificación.

b) La delimitación del contenido del derecho de propiedad del suelo por razón de la función social de éste.

2. La función pública de ordenación urbanística supone la atribución a la Administración en cada caso competente de las potestades necesarias para su completo y eficaz desarrollo de acuerdo con sus fines y, en todo caso, de las siguientes:

a) Organización de la gestión de la actividad.

b) Formulación, aprobación y ejecución de instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

c) Intervención para garantizar el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

d) Ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento y, en su caso, dirección y control de dicha ejecución.

e) Regulación del mercado del suelo.

f) Policía de la edificación y de uso y aprovechamiento del suelo.

g) Sanción de las infracciones.

3. Las actividades urbanísticas de transformación de solares, parcelas o unidades de suelo aptas para ello y, en especial, la de edificación, así como las de uso y aprovechamiento de las construcciones, edificaciones o instalaciones en ellas realizadas,

corresponden a quien sea propietario o, en su caso, titular de un derecho suficiente sobre el bien inmueble correspondiente. Estas actividades deberán desarrollarse siempre de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley, en las normas dictadas en su desarrollo y en los instrumentos de planeamiento.

Artículo 3. *Los bienes a cuya tutela sirve la actividad urbanística.*

Todas las actividades urbanísticas deberán procurar la máxima tutela y realización práctica posible de los bienes que expresan los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución.

Artículo 4. *Los criterios de la actuación pública territorial.*

1. Son criterios a los que debe responder toda actuación pública de ordenación del territorio y de la utilización o uso del suelo o que repercuta de forma relevante en una u otro:

a) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice la diversidad y complementariedad de éstas, impida el excesivo e injustificado predominio de unas sobre otras y asegure tanto el óptimo aprovechamiento del recurso singular que representa el suelo como la suficiencia en la dotación y efectiva implantación de infraestructuras y servicios.

b) La armonización de los requerimientos del desarrollo económico y social con la preservación y la mejora del medio ambiente urbano, rural y natural, asegurando a toda una digna calidad de vida.

c) La promoción de la igualdad, de la cohesión e integración sociales, así como de la solidaridad regional, intermunicipal y municipal.

2. Las decisiones adoptadas con motivo de la actuación a que se refiere el número anterior deberán basarse y justificarse en una suficiente identificación y determinación de todos los intereses, públicos y privados, relevantes, así como en una adecuada y objetiva ponderación recíproca de éstos a la luz del orden constitucional, teniendo en cuenta las circunstancias de tiempo y lugar y los costes de sustitución de los usos existentes e implantación de los seleccionados.

Artículo 5. *Los fines de la actuación pública territorial.*

Toda actuación pública que tenga por objeto regular el uso, aprovechamiento o utilización del suelo deberá perseguir los siguientes fines:

a) Defender y proteger los espacios y recursos naturales, así como las riquezas, de suficiente relevancia ecológica, cualquiera que sea su titularidad.

b) Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero, cinegético, forestal y piscícola, o de interés económico, social y ecológico, con especial consideración de las zonas de montaña.

c) Contribuir al uso racional de los recursos hidrológicos.

d) Asegurar la explotación y el aprovechamiento racional de las riquezas y recursos naturales y, en particular, de los mineros, extractivos y energéticos, mediante fórmulas compatibles con la preservación, la reparación y la mejora del medio ambiente.

e) Preservar las riquezas del patrimonio cultural, histórico y artístico.

f) La protección del patrimonio arquitectónico, del ambiente y del paisaje urbano y rústico.

g) Promover el desarrollo económico y social a través del fomento de actividades productivas y generadoras de empleo estable.

h) Integrar y armonizar cuantos intereses públicos o privados, ya sean sectoriales o específicos, que afecten de forma relevante al territorio en relación con los derechos constitucionales.

Artículo 6. *Los fines de la actividad pública urbanística.*

1. Son fines de la actividad pública urbanística:

a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas situaciones y sea cual fuere su titularidad, al interés general definido en la Ley y, en su virtud, en los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

b) Vincular positivamente la utilización del suelo, en congruencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados acordes con el medio ambiente urbano o natural adecuado.

c) Delimitar objetivamente el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.

d) Impedir la especulación con el suelo o la vivienda u otros usos de interés social.

e) Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución proporcional de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora de la utilización del suelo, asegurando en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística, la clasificación o calificación del suelo, y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que impliquen mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

2. La ordenación establecida por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística tiene por objeto en todo caso:

a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante la calificación, a tenor, en su caso, de la clasificación, de éste y de las edificaciones, construcciones e instalaciones autorizadas en él.

b) La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las edificaciones, construcciones e instalaciones.

c) La formalización de una política reguladora del mercado inmobiliario, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o que implique la limitación de su precio en venta o su puesta en el mercado en régimen de alquiler con precio limitado y la calificación de suelo con tal destino.

d) La protección del paisaje natural y urbano y del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural.

Artículo 7. *La gestión de la actividad administrativa urbanística.*

1. La gestión de la actividad administrativa urbanística se desarrolla en las formas previstas en esta Ley y, además y en todo lo no expresamente previsto por ella, en cualquiera de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante. Esta podrá ser tanto una Administración territorial, como una organización descentralizada de Derecho público dependiente de ella.

2. Deberán realizarse necesariamente de forma directa por la Administración actuante:

a) El procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística y los de ejecución de éstos.

b) Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, sanción y expropiación, así como, en general, poderes de declaración, constitución, modificación o extinción unilaterales de situaciones jurídicas.

Las actuaciones no comprendidas en el párrafo anterior, en especial las relativas a la urbanización, y las de mera gestión, así como las materiales, técnicas o reales podrán desarrollarse directamente por sí o a través de sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca total o mayoritariamente a la Administración actuante o indirectamente mediante la colaboración de sujetos privados, sean o no propietarios de suelo, en los términos de esta Ley.

Artículo 8. *La participación de los sujetos privados en la actividad administrativa urbanística.*

1. En la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación territorial y urbanística, la Administración actuante deberá fomentar y, en todo caso, asegurar la participación de los

ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

2. Corresponden a todos, además de los reconocidos por la legislación general básica de régimen jurídico del sector público y del procedimiento administrativo común y por la legislación estatal sobre suelo, los siguientes derechos:

a) Solicitar y obtener de la Administración competente información sobre la ordenación del territorio, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, así como respecto de los requisitos para la formulación de instrumentos urbanísticos.

b) Comparecer y proponer soluciones y efectuar alegaciones en cualesquiera procedimientos de aprobación de instrumentos de planeamiento o de ejecución de éstos.

c) Formular y presentar a la Administración competente propuestas de instrumentos de planeamiento, salvo los de planeamiento municipal general.

d) Promover la urbanización, interesando la adjudicación de la ejecución de la misma en los términos de esta Ley, salvo que la Administración actuante opte por la gestión directa.

e) Exigir el cumplimiento de la legislación urbanística, incluso mediante el ejercicio de la acción pública.

3. Corresponde asimismo a todos, en ejercicio de la libertad de empresa, el derecho a participar, en igualdad de condiciones, en los concursos para la adjudicación de la actividad de ejecución del planeamiento mediante la realización de las pertinentes obras de urbanización y, en su caso, edificación o rehabilitación de la existente.

4. Corresponden a los propietarios de suelo, además de los enunciados en los dos números anteriores, los derechos de:

a) Edificación, cuando el planeamiento urbanístico autorice directamente la construcción en las unidades finales de aprovechamiento urbanístico, por tener éstas ya la condición de solares, o la edificación sea legítima, tras la ejecución de las obras de nueva urbanización o reforma de la existente, realizadas con arreglo al referido planeamiento y la materialización de la atribución del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante y de la transferencia de excedente que de éste prevea el planeamiento, en su caso.

b) Ejecución de las obras de urbanización, necesarias previa o simultáneamente a la edificación, para convertir la parcela en solar, siempre que el suelo no deba quedar sujeto a actuaciones urbanizadoras con arreglo a esta Ley, a las normas que la desarrollen y al planeamiento.

TÍTULO II

La concertación de la actuación pública

CAPÍTULO I

La concertación interadministrativa

Artículo 9. *El deber de concertación interadministrativa.*

1. Las Administraciones Públicas con competencias en materia de ordenación territorial y urbanística o sectoriales con relevancia territorial o que impliquen ocupación o utilización del suelo deberán concertar sus actuaciones y, en especial, la aprobación de los instrumentos en que éstas se formalicen para su eficacia y, en su caso, la legitimación de su ejecución.

La Administración Pública a la que incumba la iniciativa de la concertación debe invitar a la Administración General del Estado para participar en ella, cuando el instrumento de planeamiento o proyecto en tramitación pueda incidir en las competencias con relevancia territorial de la misma.

2. El legítimo ejercicio de las competencias de elaboración, tramitación y aprobación de cualquiera de los instrumentos a que se refiere el número anterior requerirá:

a) La debida, suficiente y oportuna información sobre su contenido a todas las Administraciones Públicas cuyas competencias propias puedan verse afectadas.

b) La armonización de las diversas competencias de la Administración actuante entre sí y con las competencias de ordenación urbanística o con relevancia territorial de las restantes Administraciones, de suerte que no resulte lesionado el contenido esencial, ni impedido o desproporcionadamente agravado el cumplimiento de los fines legales de cualquiera de las competencias implicadas.

Artículo 10. *La concertación interadministrativa de instrumentos territoriales.*

1. Quedan sujetos a la concertación interadministrativa:

a) Los instrumentos de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística previstos en esta Ley, su revisión y su modificación cuando ésta afecte a su ordenación estructural, así como cualesquiera otros instrumentos de ordenación que afecten al uso del suelo contemplados por Leyes especiales.

b) La consulta previa de viabilidad de actuaciones urbanizadoras en el suelo rústico de reserva regulada en el número 7 del artículo 64.

c) Cualesquiera proyectos de obras o servicios públicos de las Administraciones de la Junta de Comunidades, las Diputaciones y los Municipios que afecten, por razón de la localización o uso territoriales, a la instalación, funcionalidad o funcionamiento de obras o servicios de cualquiera de dichas Administraciones Públicas.

d) Los proyectos de construcción, edificación o uso del suelo para obras o servicios públicos de la Administración de la Junta de Comunidades o las Diputaciones que afecten al territorio de uno o varios Municipios.

2. En todos los procedimientos administrativos que tengan por objeto la aprobación, modificación o revisión de alguno de los instrumentos o proyectos a que se refiere el número anterior deberá cumplirse, en el estado de su instrucción más temprano posible, el trámite de consulta a las Administraciones Públicas territoriales afectadas, sin que pueda prolongarse más allá del de información pública.

La consulta, a efectos de su realización simultánea con las propias del procedimiento de evaluación ambiental, o de autorización ambiental integrada, en el caso que este último resulte aplicable para los supuestos de las letras c) y d) de apartado anterior, se ampliará a los sujetos definidos como personas interesadas en la normativa reguladora de dicho procedimiento.

El trámite de consulta será de cumplimiento preceptivo incluso en situación de urgencia. Se exceptúan de la regla anterior los procedimientos que tengan por objeto instrumentos o proyectos que constituyan desarrollo o ejecución de las determinaciones de otros previos en cuyo procedimiento de aprobación se hubiera cumplido dicho trámite, siempre que no impliquen afectaciones relevantes adicionales a las resultantes del instrumento o proyecto desarrollado o ejecutado. En esta excepción se entienden incluidos los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales, que afecten a la ordenación detallada, y Estudios de Detalle a los que se refiere el artículo 38.

3. El trámite de consulta deberá ser realizado por la Administración actuante mediante remisión a todas las administraciones territoriales afectadas de un ejemplar del instrumento o proyecto en curso de aprobación y de la documentación ambiental legalmente exigible, en su caso, de forma que proporcione efectivamente a éstas:

a) La posibilidad de exponer y hacer valer de manera adecuada, suficiente y motivada, por sí mismas o a través de organizaciones públicas de ellas dependientes, las exigencias que, en orden al contenido del instrumento o proyecto en curso de aprobación, resulten de los intereses públicos cuya gestión les esté encomendada.

b) La ocasión de alcanzar un acuerdo sobre los términos de la determinación objetiva y definitiva del interés general.

4. El instrumento o proyecto se remitirá también a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, ante la cual se justificará la efectiva realización del trámite respecto del resto de Administraciones Públicas.

5. El trámite de consulta tendrá una duración de veinte días y coincidirá con el previsto en la legislación ambiental cuando dicho trámite sea preceptivo. No obstante, si el trámite de consulta coincide con el de información pública se coordinará y simultaneará con la

intervención o emisión de informe de las distintas administraciones territoriales, de acuerdo con el procedimiento regulado en esta Ley para la aprobación del instrumento o proyecto en cuestión.

En este supuesto, su duración coincidirá con el mayor plazo de los previstos en las legislaciones sectoriales para la emisión de sus respectivos informes, sin que pueda ser inferior al de información pública fijado por la legislación ambiental.

El trámite de consultas realizadas por el órgano ambiental podrá equivaler al trámite de consultas que debe ser realizado durante la redacción técnica del plan siempre que se especifique en el objeto de la consulta.

6. Cumplido el trámite de consulta, o el de información pública, la Comisión de Concertación Interadministrativa, órgano colegiado cuya composición y funcionamiento se desarrollará reglamentariamente, procurando la participación equilibrada de mujeres y hombres, emitirá informe único de concertación interadministrativa sobre el instrumento o proyecto formulado para los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

Previa autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán realizar por sus propios medios la concertación interadministrativa aquellos Municipios con menos de 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

7. Si alguna de las Administraciones afectadas no hiciera uso de la concertación interadministrativa se presumirá su conformidad con el instrumento o proyecto formulado. En todo caso, dicho instrumento o proyecto sólo podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, si éstas han prestado expresamente su conformidad.

CAPÍTULO II

Los convenios urbanísticos

Artículo 11. *El concepto, los principios, el objeto y los límites de los convenios.*

1. La Comunidad Autónoma y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.

2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de igualdad, transparencia, publicidad y, cuando proceda, concurrencia.

3. Los convenios urbanísticos se diferenciarán, según tengan por objeto:

a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar innovación de dicho planeamiento. A los compromisos asumidos por las partes del convenio les será de aplicación la subrogación legal de los terceros adquirentes de unidades aptas para la edificación, parcelas, solares o inmuebles.

Este tipo de convenios no podrá prever, ni establecer, en perjuicio de quienes no sean parte en ellos, obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las derivadas de esta Ley.

b) La determinación, en su caso además del objeto anterior, del contenido de posibles innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

Este tipo de convenios sólo podrá contener acuerdos o pactos que, afectando exclusivamente a las partes que los suscriban, sean preparatorios y no vinculantes de la resolución que deba recaer en el procedimiento de aprobación de la innovación o modificación del planeamiento en vigor. Sólo obligarán a las partes del convenio en lo

relativo a la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación o modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo relativo a la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación y sin condicionamiento del ejercicio por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan, o defrauden objetivamente en cualquier forma:

a) Lo dispuesto en las letras a) y b) del número 3 anterior.

b) Cualesquiera otras normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial, las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

Artículo 12. *El procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios.*

1. Una vez negociado y suscrito su texto inicial, los convenios urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, a información pública por un período mínimo de veinte días, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones a su contenido. En dicho anuncio se harán constar las identidades de las partes firmantes del convenio, así como las que, en su caso, se hubieran adherido al mismo, e igualmente se determinará su objeto y se identificará gráfica y descriptivamente el ámbito espacial al cual se refieran.

2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo anterior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número precedente.

3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o a las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia. El texto definitivo de los convenios deberá ratificarse:

a) Por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística o, en su caso, el Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuando se hayan suscrito inicialmente en representación de alguno de los órganos de la Junta de Comunidades.

b) Por el Ayuntamiento Pleno cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del respectivo Municipio.

4. El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, tras la ratificación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

Artículo 13. *La naturaleza y la publicidad de los convenios.*

Los convenios regulados en este Capítulo tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo. Una vez perfeccionados, cualquier ciudadano tendrá acceso a ellos en los términos establecidos en la legislación sobre régimen jurídico del sector público.

TÍTULO III

Los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 14. *Los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística.*

La ordenación territorial y urbanística se establece, en el marco de esta Ley y de las normas reglamentarias generales de desarrollo o en el de aquellas a que el mismo remite, por los siguientes instrumentos:

a) Las Normas y las Instrucciones Técnicas del Planeamiento.
b) Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización.
c) Los Planes e instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 14 bis. *Determinaciones sobre desarrollo sostenible y sociales.*

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística regulados en la presente ley deberán cumplir el principio general de preservar el conjunto de los recursos de la tierra, así como el resto de los principios y objetivos contenidos en la Ley 7/2019, de 29 de noviembre, de Economía Circular de Castilla-La Mancha, y, dentro de su respectiva competencia, tendrán los siguientes objetivos:

1. Fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población, y a tal efecto:

a) El crecimiento urbano se orientará a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad sobre los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos especialmente en lo que se refiere a los ámbitos residenciales.
b) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbana, con especial atención a la cohesión social, a los espacios urbanos degradados y vulnerables y a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación, reutilización y puesta en actividad de los inmuebles abandonados o infrautilizados. Delimitando su ámbito de actuación en el Registro de la Propiedad.
c) Se propiciarán diseños urbanos que eviten, en la medida de lo posible, los desplazamientos superiores a quince minutos a pie o en bicicleta desde las nuevas áreas residenciales a los servicios y dotaciones básicas, públicas y privadas, entendiendo por estos los destinados a educación obligatoria, atención sanitaria primaria, mercados, comercios generalistas, etc.

2. Lograr la mejor interacción entre los ámbitos urbano y rural, y dentro de este procurar su más amplio desarrollo fomentando la implantación de actividades acordes con su naturaleza y características como las destinadas al sector primario, al turismo rural o a la generación de energías renovables, entre otras.
3. Favorecer la protección, gestión, ordenación y fomento del paisaje en los términos establecidos en cada momento en la normativa vigente.
4. Diseñar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y a tal efecto se fomentará en el marco de los principios de la economía circular:

a) El uso de las energías renovables técnica y económicamente viables y el correcto tratamiento de los aspectos bioclimáticos, así como la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.
b) La introducción de instalaciones de energías renovables, que equilibren y reduzcan el impacto de las fuentes de energías no renovables.
c) En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos del soleamiento y el régimen de los vientos.
d) En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas se fomentarán las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda

energética. Los aumentos de volumen o superficie construida, afectando incluso a regulaciones tales como las relativas a alineaciones, fondo edificable, etc., así como las ocupaciones de cubiertas y otros elementos comunes de la edificación que deriven de la realización de obras de mejora energética, no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros.

5. Establecer determinaciones sobre el mejor diseño urbano y de espacios públicos, en pos de una mayor y más eficiente movilidad sostenible y con especial atención a la diversidad funcional. A tal efecto, el planeamiento urbanístico tendrá como especiales destinatarios tanto a los menores como a las personas de la tercera edad, integrará la perspectiva de género y establecerá políticas de movilidad sostenible comprendiendo criterios de movilidad peatonal y ciclista, el concepto de seguridad vial en el diseño de los espacios públicos, así como una adecuada accesibilidad de los ciudadanos al transporte público y colectivo y demás sistemas de transporte de bajo impacto.

6. Favorecer la accesibilidad universal, y a tal efecto:

a) El planeamiento urbanístico general procurará mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, rampas, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

b) La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando sea indispensable para la instalación de ascensores, rampas, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, será causa de utilidad pública para cambiar su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o, en su caso, a la agrupación de comunidades, siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios públicos resultantes. No obstante, la administración que lo hubiera desafectado será titular de un derecho de reversión al dominio público, con ocasión de la sustitución edificatoria de la finca o fincas que requiriesen la ocupación de la superficie de dominio público en el caso de que hubiera desaparecido dicha necesidad. Dicho derecho de reversión se hará constar en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria.

c) La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, rampas, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstas en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas no será tenida en cuenta a efectos del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen, alineaciones, fondo edificable o distancias mínimas.

Artículo 15. *Las Normas y las Instrucciones Técnicas del Planeamiento.*

1. Las Normas Técnicas del Planeamiento tienen por objeto:

a) La determinación de los requisitos mínimos de calidad, sustantivos y documentales, que deben ser cumplidos por los distintos planes de ordenación territorial y urbanística.

b) La concreción y, en su caso, el aumento de los estándares mínimos de suelo para dotaciones públicas.

c) La precisión de los conceptos de urbanización y edificación.

d) La elaboración de normas urbanísticas y ordenanzas para regular la edificación y usos del suelo aplicables a los municipios sin planeamiento, así como, de forma subsidiaria, a los municipios que, teniéndolo, este no regule alguna de las determinaciones en ellas recogidas.

Las Normas Técnicas del Planeamiento son aprobadas por Decreto del Consejo de Gobierno a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. Las Instrucciones Técnicas del Planeamiento tienen por objeto:

a) La fijación de criterios y directrices sobre objetivos y prioridades de los planes de ordenación territorial y urbanística.

b) El establecimiento de soluciones-tipo para las cuestiones más frecuentemente planteadas en la formulación del planeamiento, conforme a la experiencia práctica.

c) El diseño de guías y elementos para la ejecución de obras de urbanización.

d) La propuesta de modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística más usuales en la práctica urbanística, con determinación para cada una de ellas de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos. Los planes de ordenación territorial y urbanística podrán establecer el régimen urbanístico de las zonas resultantes de las operaciones de calificación que realicen por simple remisión al pertinente modelo de regulación.

e) La definición de requisitos sustantivos que deban cumplir los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos en suelo rústico, según lo dispuesto en esta Ley.

Las Instrucciones Técnicas del Planeamiento son aprobadas por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y son vinculantes para la Administración de la Junta de Comunidades y los Municipios.

Artículo 16. *Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización.*

1. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación:

a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

b) Deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los planes territoriales y urbanísticos y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

2. Las Ordenanzas Municipales de la Urbanización:

a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

b) Deben ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Instrucciones Técnicas dictadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización se aprueban y modifican de acuerdo con la legislación de régimen local y se adecuarán a lo establecido en la presente Ley.

El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas, debe comunicarse a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística con carácter previo a su publicación.

Artículo 17. *Los Planes de Ordenación Territorial y Urbanística.*

1. Los Planes de ordenación territorial y urbanística pueden ser:

A) Supramunicipales:

a) Los Planes de Ordenación del Territorio, de carácter integral o sectorial, que establecen directrices de coordinación territorial para la formulación de los diferentes instrumentos de ámbito espacial menor, en la totalidad del territorio de la Región o en parte de este.

b) Los Planes de Singular Interés, que tienen por objeto la ordenación y transformación del suelo en actuaciones de iniciativa pública de relevante interés social o económico en el ámbito regional.

c) Los Planes de Ordenación Municipal, en el caso de que tengan por objeto más de un término municipal.

B) Municipales:

a) Generales:

a. Los Planes de Ordenación Municipal, que definen la estrategia de utilización del territorio y su ordenación urbanística estructural, así como la ordenación detallada del suelo

urbano y, en su caso, del urbanizable de ejecución prioritaria y la ordenación del suelo rústico conforme a su régimen propio, en los Municipios que deban contar con este tipo de planes.

b. Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano, que, excepcionalmente, suplen la función propia de los Planes de Ordenación Municipal en Municipios exentos del deber de formularlos.

b) De Desarrollo:

a. Los Planes Parciales, que desarrollan, o incluso modifican mejorándolo, el correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada de sectores concretos de suelo urbanizable.

b. Los Planes Especiales de Reforma Interior, que desarrollan, o incluso modifican mejorándolo, el correspondiente planeamiento general con el objetivo principal de la renovación urbana para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se someten al régimen de actuaciones de edificación.

C) Especiales:

Que desarrollan, complementan, o incluso modifican el planeamiento territorial o urbanístico cumpliendo diversos cometidos sectoriales de relevancia para la ordenación espacial.

2. Sin la naturaleza de planes de ordenación territorial y urbanística, son instrumentos de apoyo a estos, con su régimen propio de acuerdo con la presente ley, los siguientes:

A) Supramunicipales:

Los Proyectos de Singular Interés, que tienen por objeto la implantación de infraestructuras, construcciones o instalaciones de relevante interés social o económico en el ámbito regional, definiéndolas y diseñándolas con carácter básico para su inmediata ejecución.

B) Municipales:

a) Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de protección especial de determinados elementos inmuebles o espacios naturales que merezcan una valoración cultural y social relevante.

b) Los Catálogos de Suelos Residenciales Públicos, que tienen por objeto determinar la regulación del suelo público existente en el Municipio destinado a uso residencial. El inventario contiene las parcelas de propiedad pública municipal, localizadas en los suelos urbanos y urbanizables establecidos en el documento de planeamiento general, y que sean susceptibles, por su calificación concreta o por su inclusión en un ámbito o sector, de alojar cualquier tipo de edificación residencial tras la ejecución del planeamiento.

c) Los Estudios de Detalle, que complementan o adaptan las alineaciones y las rasantes o la ordenación de volúmenes establecidas en el planeamiento urbanístico para las áreas y supuestos definidos y previstos en los Planes.

3. Dada su escasa entidad y su casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, los Estudios de Detalle no se hallarán sometidos a evaluación ambiental estratégica. Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos y los Catálogos de Suelos Residenciales Públicos, a los que se refieren las letras a) y b) respectivamente de la letra B) del apartado 2, se someterán a dicho procedimiento únicamente en la medida que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

CAPÍTULO II

Los Planes e Instrumentos Supramunicipales

Artículo 18. *Los Planes de Ordenación del Territorio.*

1. Los Planes de Ordenación del Territorio son instrumentos que, abarcando la totalidad o parte del territorio de la Comunidad Autónoma, tienen por objeto bien la ordenación integral, bien la de una o varias cuestiones sectoriales del ámbito a que se refieran.

2. Los Planes de Ordenación del Territorio tienen como objetivo principal la organización racional y equilibrada del territorio y, en general, de los recursos naturales que procure la articulación, integración y cohesión de la Comunidad Autónoma tanto internamente como con el resto de España, así como la disposición de las actividades y usos que optimice las condiciones de vida, tanto de mujeres y hombres, en colectividad y armonice el desarrollo económico-social con el medio ambiente en general, la preservación de la naturaleza y la protección del patrimonio arquitectónico y del histórico y cultural.

3. Los Planes de Ordenación del Territorio definen un modelo territorial que deberá cumplir alguna de las siguientes funciones:

a) Establecer los objetivos, criterios y normas de coordinación general para la formulación del planeamiento municipal.

b) Determinar los objetivos de carácter territorial y los criterios de compatibilidad espacial que deban cumplir las actuaciones sectoriales de las diferentes Administraciones Públicas.

c) Establecer las previsiones espaciales precisas, incluso realizando reservas de suelo dotacional en cualquier clase de suelo, para actuaciones y proyectos de las Administraciones Públicas o de interés regional.

d) Determinar e identificar los ámbitos territoriales que deban ser protegidos por razón de los valores de carácter ambiental, natural, cultural o paisajístico que los integren, por su carácter estructural o por resultar necesaria la protección de infraestructuras y equipamientos.

4. El contenido de los Planes de Ordenación del Territorio deberá distinguir con precisión las determinaciones de aplicación directa de las directrices, orientativas o vinculantes, para la redacción de los planes municipales.

Artículo 18 bis. *Los Planes de Singular Interés.*

1. Los Planes de Singular Interés tienen por objeto la ordenación y transformación urbanística del suelo en actuaciones de iniciativa pública de relevante interés social o económico en el ámbito regional cuya incidencia trascienda, por la magnitud, importancia o las especiales características que presenten, los límites del Municipio o Municipios en los que se asienten.

Pueden abarcar terrenos situados en uno o varios términos municipales, desarrollarse en cualquier clase de suelo y referirse a actuaciones de uso global residencial, terciario, industrial o dotacional. Su aprobación definitiva determinará, en su caso, la clasificación y la calificación urbanística de los terrenos a que afecten, conforme a los destinos para éstos en ellos previstos, debiendo adaptarse el planeamiento municipal a dichas innovaciones, mediante su modificación o revisión, según proceda.

2. Los Planes de Singular Interés contendrán las determinaciones del artículo 24 que resulten aplicables en función de su objeto y especificarán el resto de determinaciones del planeamiento vigente que resulten directamente alteradas por su aprobación definitiva. Igualmente, incluirán el contenido previsto en el artículo 111 para los Proyectos de Urbanización.

Sin embargo, los Planes de Singular Interés que así lo establezcan, podrán desarrollar total o parcialmente las determinaciones de la ordenación detallada a través de Planes Parciales, de Planes Especiales de Reforma Interior o de Estudios de Detalle y diferir la definición de las obras de urbanización a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

3. La ejecución de los Planes de Singular Interés corresponde a la Administración Pública que los hubiera promovido.

No obstante, la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá convocar un concurso con objeto de seleccionar los terrenos más adecuados para la ubicación de un Plan de Singular Interés y el sujeto al que se adjudicará su ejecución, de acuerdo con las características fundamentales de la actuación propuesta, incluyendo, en su caso, los criterios para la ordenación, que se definirán en las bases de la convocatoria, junto con los criterios de adjudicación de la misma, todo ello en la forma en que reglamentariamente se establezca.

4. La aprobación de los Planes de Singular Interés se ajustará al procedimiento previsto en el número 3 del artículo 33.

Los planes de desarrollo cuya formulación esté prevista en los Planes de Singular Interés, los instrumentos de equidistribución y los Proyectos de Urbanización necesarios para su ejecución, salvo que se contengan en el propio Plan, se aprobarán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con el procedimiento que reglamentariamente se determine, que incluirá el correspondiente período de información pública por plazo no inferior a un mes.

El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos.

Las edificaciones resultantes de la ordenación establecida en el Plan de Singular Interés se autorizarán por el respectivo Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento recogido en el Capítulo II del Título VII de este Texto Refundido y en la legislación de régimen local.

5. Además de los efectos previstos en el artículo 42, la aprobación definitiva de los Planes de Singular Interés producirá la declaración de urgencia de la ocupación cuando dicho Plan establezca la expropiación como procedimiento de ejecución, delimite el correspondiente ámbito e incorpore una relación de los propietarios existentes en el mismo, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública con el propio Plan y respetando lo dispuesto al efecto en la legislación de expropiación forzosa.

6. Para lo no previsto en este artículo se estará a lo dispuesto en los artículos que regulan los Proyectos de Singular Interés. En particular, la resolución que, en su caso, declare el incumplimiento de las condiciones de ejecución de un Plan de Singular Interés, de acuerdo con el procedimiento previsto en el número 2 del artículo 23, especificará, cuando proceda, los mismos contenidos del acuerdo resolutorio de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora que se establecen en el artículo 125 de esta Ley.

Artículo 19. *Los Proyectos de Singular Interés.*

1. Los Proyectos de Singular Interés tienen por objeto actuaciones de relevante interés social o económico, ordenándolas y diseñándolas, con carácter básico y para su inmediata ejecución, pudiendo comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales y desarrollarse en cualquier clase de suelo. Su aprobación definitiva determinará, en su caso, la clasificación y la calificación urbanística de los terrenos a que afecten, conforme a los destinos para éstos en ellos previstos, debiendo adaptarse el planeamiento municipal a dichas innovaciones, mediante su modificación o revisión, según proceda.

2. Los Proyectos de Singular Interés tienen cualquiera de los objetos siguientes:

a) Infraestructuras de cualquier tipo, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas o adecuadas a su más completa y eficaz gestión o explotación, destinadas a las comunicaciones terrestres y aéreas; las telecomunicaciones; la ejecución de planes y obras hidrológicos; la producción, la transformación, el almacenamiento y la distribución de gas; y la recogida, el almacenamiento, la conducción o el transporte, el tratamiento o el saneamiento, la depuración y la nueva utilización de aguas o de toda clase de residuos, incluidos los urbanos y los industriales.

b) Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte o sean precisas para la ejecución de la política o programación regional en materia de viviendas sujetas a protección pública, así como de dotaciones, equipamientos o establecimientos educativos, de ocio, salud, bienestar social,

deporte o, en general, destinados a la provisión directa a los ciudadanos de bienes o prestaciones de naturaleza análoga.

c) Instalaciones para el desarrollo de actividades industriales y terciarias, que tengan por objeto la producción, la distribución o la comercialización de bienes y servicios, incluida la urbanización complementaria que precisen, que no tengan previsión y acomodo en el planeamiento vigente.

d) Obras o servicios públicos y actuaciones conjuntas, concertadas o convenidas entre las Administraciones Públicas o precisas, en todo caso, para el cumplimiento de tareas comunes o de competencias concurrentes, compartidas o complementarias.

3. Los Proyectos de Singular Interés deberán asegurar en todos los casos el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto, mediante la realización de cuantas otras sean precisas tanto para la eficaz conexión de aquellas a las redes generales correspondientes, como para la conservación, como mínimo, de la funcionalidad de las infraestructuras y los servicios ya existentes.

Artículo 20. *Las determinaciones de los Proyectos de Singular Interés.*

1. Los Proyectos de Singular Interés contendrán las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su interés social o económico de carácter regional.

b) Fundamentación, en su caso, de la utilidad pública o el interés social, según proceda, de su objeto.

c) Localización de las obras a realizar, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él comprendidos, comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características, tanto físicas, incluyendo topografía, geología y vegetación, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.

d) Administración Pública, entidad o persona promotora del proyecto, con precisión, en su caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación.

e) Memoria justificativa y descripción detallada de las características técnicas del Proyecto.

f) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

g) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gasto del presupuesto correspondiente al primer año de la ejecución en el caso de promoción pública, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, a la disposición de la entidad o persona responsable de dicha ejecución para hacer frente al coste total.

h) Determinación de la forma de gestión a emplear para la ejecución.

i) Estudio o estudios de impacto ambiental en su caso.

j) Conformidad o no a la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos por el Proyecto, en punto a la clasificación y a la calificación del suelo, precisando en su caso, las previsiones de dicha ordenación que resultarán directamente alteradas por la aprobación definitiva del Proyecto.

Cuando la alteración o innovación prevista conforme al párrafo anterior, pueda comportar la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación territorial y urbanística vigente, se elaborará la documentación técnica y normativa precisa para la tramitación de la modificación o, en su caso, revisión del planeamiento vigente y un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Se incluirán, asimismo, las previsiones estrictamente indispensables para resolver las dificultades que pudieran presentarse en la correcta aplicación de la ordenación urbanística municipal en tanto se produce la adaptación prevista en el párrafo anterior. Estas previsiones formarán parte de la ordenación urbanística municipal, a título de normas transitorias complementarias, hasta que tenga lugar la adaptación de éstas.

k) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberá incluir, en cualquier caso y como mínimo, las indemnizaciones correspondientes a los derechos existentes de conformidad con la ordenación urbanística vigente que se altere o modifique y la correspondiente a los

deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo correspondiente. En los proyectos de instalaciones para el desarrollo de actividades industriales y terciarias, contemplados en el apartado c) del número 2 del artículo anterior y a excepción de aquellos proyectos de promoción pública regional o local, además, las de estructuración del suelo en una única finca jurídico-civil acorde con la ordenación urbanística del Proyecto y afectación real de ella, con prohibición de su división en cualquier forma, al destino objetivo prescrito por dicha ordenación con inscripción registral de estas dos últimas obligaciones antes de la conclusión de la ejecución.

l) Garantías que, en su caso, se presten y constituyan, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la letra anterior en los plazos a que se refiere la letra f).

m) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias.

2. Los Proyectos de Singular Interés comprenderán los documentos necesarios, incluidos planos, para formalizar con claridad y precisión las determinaciones a que se refiere el número anterior.

3. Por Decreto acordado en Consejo de Gobierno a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá concretarse el contenido mínimo en determinaciones y los documentos de que deben constar los Proyectos de Singular Interés y fijarse, en su caso y cuando las características peculiares del objeto de éstos así lo demande, el contenido complementario del general establecido en el número 1 que deba exigirse para su tramitación y aprobación.

Artículo 21. *La subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución.*

1. La persona o entidad particular a la que el acto de aprobación definitiva atribuya la responsabilidad de la ejecución de un Proyecto de Singular Interés estará obligada a la completa realización de las obras e instalaciones previstas en éste.

2. Excepcionalmente, en virtud de circunstancias sobrevenidas, cuando sea indispensable para el aseguramiento de la conclusión de la ejecución y por acuerdo del Consejo de Gobierno adoptado a instancias del interesado, podrá autorizarse la sustitución, total o parcial, de éste en los derechos y las obligaciones derivados del acto de aprobación de un Proyecto de Singular Interés y relativos, por tanto, a su ejecución.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, deberá presentarse en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la correspondiente solicitud, acompañada de copia de la escritura pública del acuerdo suscrito entre las partes, en el que deberá identificarse la persona o personas que pretendan subrogarse, total o parcialmente, en la ejecución, expresarse todas y cada una de las condiciones en que se verificaría la subrogación y contenerse compromiso de la persona o personas que pretendan hacerse cargo de la ejecución de prestar garantías suficientes y, como mínimo, equivalentes a las ya constituidas.

3. El Consejo de Gobierno resolverá las solicitudes a que se refiere el número anterior dentro de los dos meses siguientes a su presentación, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha, atendiendo en todo caso a la persistencia del interés público en la ejecución del Proyecto de que se trate, el grado de cumplimiento por parte del que pretenda ser sustituido en dicha ejecución, la situación de éste y de las obras y la solvencia económica, técnica y profesional de la persona o las personas que pretendan asumir, por subrogación, la ulterior realización del Proyecto. El transcurso de dicho plazo permitirá entender desestimada la solicitud. En todo caso, la autorización de dicha subrogación comportará la pérdida por el adjudicatario originario de la garantía que hubiere prestado ante la Comunidad Autónoma, en la proporción que, del total de las previstas, representen las obras pendientes de ejecución.

Artículo 22. *La ejecución de los Proyectos de Singular Interés.*

1. La ejecución de los Proyectos de Singular Interés corresponderá a la Administración Pública o, en su caso, a la persona privada que los hubiera promovido, que deberá ser determinada expresamente por el acto de aprobación definitiva.

2. La ejecución de los Proyectos de Singular Interés se realizará sobre la base y con arreglo al proyecto o los proyectos técnicos que concreten las obras e instalaciones, incluidas las de urbanización, que comprendan, con el grado de precisión necesario para su realización material bajo la dirección de técnico distinto al autor.

3. Los proyectos técnicos a que se refiere el número anterior se aprobarán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando tengan por objeto la ejecución de Proyectos de Singular Interés de la propia Comunidad Autónoma o afectaren a más de un Municipio.

Dichos proyectos, que, sin perjuicio de las obligaciones tributarias, no estarán sujetos a licencia municipal, serán trasladados a las Corporaciones Locales en cuyo territorio se vayan a realizar las obras, para su conocimiento e informe previo, en su caso.

Cuando los mencionados proyectos técnicos desarrollen Proyectos de Singular Interés promovidos por particulares, o por organismos públicos distintos de la propia Comunidad Autónoma, y que afecten a un único Municipio, se aprobarán por el Ayuntamiento respectivo.

Artículo 23. *El incumplimiento en la ejecución de los Proyectos de Singular Interés. Consecuencias.*

1. El Consejo de Gobierno podrá declarar caducado un Proyecto de Singular Interés, con prohibición expresa de cualquier acto ulterior de ejecución del mismo y los demás pronunciamientos que procedan sobre la responsabilidad en que se hubiera podido incurrir, en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de los plazos de inicio o terminación de la ejecución o interrupción de ésta por tiempo superior al autorizado o sin causa justificada.

b) Sustitución o subrogación de tercero en la posición jurídica de la persona o entidad responsable de la ejecución, sin autorización expresa previa.

c) Realización de la ejecución contraviniendo o apartándose en cualquier otra forma de las previsiones contenidas en el Proyecto de Singular Interés.

2. Para la declaración de la caducidad a que se refiere el número anterior deberá observarse el siguiente procedimiento:

a) Advertencia previa sobre el incumplimiento por parte de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con especificación del supuesto o de los supuestos en que descanse y las consecuencias que se entienda procedente deducir del incumplimiento, que deberá notificarse a la persona o personas interesadas y al Ayuntamiento del Municipio en cuyo territorio se desarrolle.

b) Práctica de las pruebas propuestas en el trámite de alegaciones y declaradas pertinentes por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como de cuantas otras disponga ésta de oficio, en un período máximo de un mes.

c) Vista del expediente y alegaciones por plazo de veinte días.

d) Propuesta de resolución.

e) Resolución definitiva, por acuerdo del Consejo de Gobierno a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Esta resolución podrá, cuando así proceda y no obstante la apreciación de la caducidad del Proyecto, disponer la rehabilitación de éste y la prórroga del plazo o los plazos para su ejecución, con imposición de los requisitos y las condiciones pertinentes y adecuadas para garantizar el puntual y correcto cumplimiento.

3. Dentro del mes siguiente a la declaración de la caducidad en los términos previstos en el número 1, la Administración actuante podrá decidir asumir directamente la gestión de la ejecución.

Desestimada esa asunción o, en todo caso, transcurrido el plazo para acordarla sin adopción de decisión expresa alguna, se producirán automáticamente los siguientes efectos:

a) Los terrenos comprendidos por el Proyecto de Singular Interés recuperarán, a todos los efectos, la clasificación y la calificación urbanísticas que tuvieran al tiempo de la aprobación de aquél.

b) La persona o entidad responsable de la ejecución del Proyecto de Singular Interés caducado deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución y, perderá, en su caso, la garantía que tuviera constituida.

c) Los titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación para la ejecución del Proyecto podrán solicitar su reversión de acuerdo con los requisitos y el procedimiento previstos en la legislación general reguladora de la expropiación forzosa.

CAPÍTULO III

Los Planes e Instrumentos Municipales

Sección 1.ª Los Planes Generales

Artículo 24. *Los planes de Ordenación Municipal.*

1. Los Planes de Ordenación Municipal comprenden uno o varios términos municipales completos, definiendo su ordenación estructural comprensiva de las siguientes determinaciones:

a) Establecimiento de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demandaren y justificando su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio.

b) Clasificación del suelo en urbano, urbanizable y rústico, dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen de especial protección sobre la base de los valores en ellos concurrentes.

c) Delimitación preliminar de sectores de planeamiento parcial o de ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas para posibilitar la incorporación de cada actuación urbanizadora, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

La delimitación geométrica de los sectores asegurará, salvo en los supuestos previstos en esta ley, la continuidad de su ámbito, responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos urbano o urbanizable contiguos y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

d) Establecimiento del uso global mayoritario y definición de la intensidad edificatoria y densidad poblacional máximas para cada sector, unidad de actuación y zona de ordenación territorial y urbanística, para todos los Municipios, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente, para los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

e) Señalamiento de los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de espacios libres, en proporción no inferior, en este último caso, a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento.

Esta proporción se podrá modular, en función bien de la densidad poblacional establecida conforme al apartado decimotercero de la Disposición Preliminar de esta ley, o

bien del número de habitantes de cada Municipio, en los términos que reglamentariamente se determinen.

Esta determinación deberá complementarse con la previsión de las infraestructuras viarias y espacios libres y dotaciones de cualquier titularidad y ámbito de servicio cuya localización y reserva convenga prefigurar por cumplir una función estructuradora relevante en la ordenación urbanística cumplida por el Plan.

f) Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan y de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico.

2. Asimismo, los Planes de Ordenación Municipal establecerán:

a) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras para el suelo urbano, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

En el suelo urbano se señalarán las reservas dotacionales públicas de carácter local, existentes y previstas, por zonas de ordenación urbanística, localizadas en solares o en unidades de actuación urbanizadora, justificándolas por relación a los estándares dotacionales regulados en el artículo 31 y dimensionando las nuevas reservas que prevea el Plan, de acuerdo con dichos estándares, en función de los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento pudiera otorgar o de los aprovechamientos atribuidos a las unidades.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan establecer mayores reservas de suelo dotacional público con objeto de reducir o absorber los eventuales déficits preexistentes.

b) La determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución en suelo urbano sin necesidad de planeamientos adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior áreas concretas de suelo urbano con la finalidad de reestructurar su consolidación.

c) La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos y ordenanzas en los mismos términos previstos en la letra anterior, para los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales.

d) El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total o parcial incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se autorizarán las obras a que se refiere el artículo 42 bis de la presente ley.

e) Para los Municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes de derecho, delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento tipo correspondiente.

3. Los Planes de Ordenación Municipal de municipios de más de 5.000 habitantes de derecho deberán establecer las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles durante el periodo de vigencia del plan.

A estos efectos, los Planes de Ordenación Municipal y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento para su desarrollo, deberán establecer las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas que garanticen una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y que comprenda, como mínimo:

a) En municipios que cuenten con 50.000 habitantes de derecho o más: los terrenos necesarios para realizar el treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en actuaciones de nueva urbanización y el diez por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, siempre que tengan la naturaleza de actuaciones urbanizadoras.

Mediante orden de la persona titular de la consejería, emitida a petición del Pleno del municipio correspondiente y previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del

Territorio y Urbanismo, podrá eximirse de esta obligación por periodo de dos años a aquellos municipios que en, al menos, tres de los últimos cuatro años presenten disminución de su población o cuando presenten pérdida de población en el acumulado de los seis últimos años, y en dicho periodo cada incremento anual que pudiera concurrir sea inferior al uno por ciento respecto a la cifra de población del año anterior y, en cualquier caso, siempre que no existan demandantes de vivienda protegida en el municipio inscritos en el registro administrativo correspondiente.

b) En municipios con más de 5.000 habitantes y menos de 50.000 habitantes de derecho: se determinará para cada actuación, siempre que exista demanda acreditada y suficiente en los registros administrativos correspondientes en el momento de su aprobación, los terrenos necesarios para atender dicha demanda y con el límite del treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en actuaciones de nueva urbanización.»

4. Estarán exentos del deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal los Municipios dotados de un crecimiento urbano estable o moderado y cuya política municipal tienda al mantenimiento de ese escenario, en los que concurra la circunstancia de no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año. Estos requisitos podrán actualizarse y modificarse reglamentariamente.

Los Municipios a que se refiere el párrafo anterior deberán dotarse de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano en los términos establecidos en el artículo 25.

5. La persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a iniciativa o previa audiencia del Municipio o Municipios interesados, podrá eximir a éstos del deber de disponer de Plan de Ordenación Municipal, cuando, aun no dándose en dichos Municipios la circunstancia expresada en el número anterior, presenten un desarrollo urbano escaso con arreglo a criterios urbanísticos generales u objetivos deducibles de sus características específicas.

La resolución de la persona titular de la Consejería, que deberá ser motivada y publicarse en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, se revisará cuatrienalmente a instancia de la Consejería o del Municipio interesado.

Artículo 25. *Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano.*

1. Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano comprenden términos municipales completos y tienen por objeto:

a) La clasificación del suelo, en urbano y rústico.

b) La definición de la ordenación estructural necesaria en función de las características del Municipio.

c) La ordenación detallada, incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o, en su caso, remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

2. El objeto a que se refiere el apartado anterior respetará, en su caso, las determinaciones de las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento.

Sección 2.ª Los planes de desarrollo e instrumentos urbanísticos de apoyo.

Artículo 26. *Los Planes Parciales.*

1. Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes de Ordenación Municipal y el complemento y la mejora de la establecida en éstos, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, ajustándose a las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal.

2. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) El trazado de la red de comunicaciones propias del sector y sus conexiones con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan de Ordenación Municipal, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en la letra c) del número 1 del artículo 24. En dicho trazado se detallarán sus alineaciones y se señalarán de manera preliminar sus rasantes, cuya definición será objeto propio del correspondiente proyecto de urbanización.

b) La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

c) La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

d) La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.

e) La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan de Ordenación Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

Artículo 27. *Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.*

1. Los Catálogos de bienes y espacios protegidos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios naturales de valor relevante.

2. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística mantendrá un registro actualizado de todos los bienes y espacios catalogados, con información suficiente de su situación física y jurídica y expresión de las medidas y grado de protección a que estén sujetos según las categorías que reglamentariamente se establezcan.

El Reglamento de este registro administrativo dispensará un tratamiento específico y acorde con la legislación de patrimonio cultural o de medio ambiente, a aquellos bienes o espacios que están sujetos, además, a medidas dictadas al amparo de dicha legislación.

Artículo 28. *Los Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle comprenderán, como máximo, una manzana o unidad urbana equivalente completa, justificarán su integración en el paisaje urbano y tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:

a) Las alineaciones y las rasantes.

b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas que precisare la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen. Tampoco podrán ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción pudiera haber previsto dicho planeamiento.

CAPÍTULO IV

Los Planes Especiales

Artículo 29. *Los Planes Especiales.*

1. En desarrollo, complemento o mejora de los Planes de Ordenación Municipal, podrán formularse Planes Especiales con cualquiera de las siguientes finalidades:

a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.

b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación o el paisaje.

c) Ordenar y, en su caso, proteger el medio natural y rural, regulando aspectos tales como el tratamiento de las edificaciones existentes, o su relación con los ámbitos urbanos próximos.

d) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.

e) La creación y ampliación de redes de infraestructuras, pudiendo contemplar los aspectos relativos a su efectiva ejecución y funcionamiento o bien diferir estos al correspondiente proyecto de urbanización.

f) Vincular áreas o parcelas de suelo urbano o urbanizable a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior y también, con las de realizar operaciones de renovación urbana o, en su caso, gestionar áreas de rehabilitación preferente, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior para áreas concretas de suelo urbano, debiendo diferenciar los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación.

3. Los Planes Especiales deberán redactarse con el mismo grado de detalle y contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En particular, la aprobación de los Planes Especiales a que se refiere la letra e) del apartado 1 del presente artículo legitimará la efectiva y completa ejecución de las obras a las que se refieran siempre que comprendan los aspectos necesarios para tal fin con la precisión suficiente para poder ser ejecutados bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

CAPÍTULO V

La documentación, elaboración y aprobación de los planes

Artículo 30. *La documentación de los planes.*

Sin perjuicio de lo que dispongan las Normas Técnicas del Planeamiento, la documentación de los diferentes planes, deberá respetar las siguientes reglas mínimas:

1.º Incluirán una Memoria, que informará de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y los fines previstos en el Título I y de la adecuación de la ordenación prevista a las distintas normativas sectoriales aplicables, y justificará, con eficacia normativa, las determinaciones correspondientes a los documentos gráficos o escritos, incluyendo, en su caso, el análisis y las consecuencias, bajo la perspectiva de género, de los aspectos demográficos, sociológicos y ambientales que las determinaciones puedan conllevar.

Asimismo, diferenciarán las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a documentación escrita y gráfica.

2.º Cuando sea legalmente exigible el procedimiento de evaluación ambiental, incluirán el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental correspondientes, así como el resto de documentación exigida por la legislación ambiental.

3.º Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir en su Memoria un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos sobre la base de una evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución, puesta en servicio, mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

4.º Cuando la finalidad del plan así lo aconseje y el desarrollo y la dinámica urbanísticos lo exigiera se deberá incluir en la Memoria, además, el análisis y las propuestas relativos a la ordenación del tráfico, la movilidad y el transporte colectivo, garantizando la inclusión de la

perspectiva de género en dicho proceso y procurando los diagnósticos desagregados para su posterior análisis y propuestas.

5.º Los planes que establezcan determinaciones de desarrollo del régimen urbanístico del suelo, incluirán un documento de Normas Urbanísticas en las que se expresarán los diferentes criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, así como las definitorias de las morfologías edificatorias, sin perjuicio de su remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

6.º Los planos y la documentación gráfica correspondientes deberán definir con claridad la información y la ordenación que expresen y deberán confeccionarse a la escala y con el grado de definición adecuados a la finalidad que persigan, así como debidamente georreferenciados y metadatados en los términos en que reglamentariamente se determinen.

Entre los planos a que se refiere el párrafo anterior deberán figurar, en su caso, planos de información catastral y topográfica, comprensivos de todos los factores físicos y jurídicos que condicionen o afecten la ordenación.

Artículo 31. *Los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los Planes.*

1. Los estándares mínimos de calidad urbana que deben observar los Planes son los siguientes:

a) En el suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea.

En el suelo urbano en que se haya alcanzado o superado dicho límite máximo, en general no se podrá aumentar la edificabilidad residencial respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que disminuya o, a lo sumo, se mantenga en su intensidad, el grado de consolidación característico del último medio siglo. Puntual y excepcionalmente se podrá aumentar la edificabilidad residencial respecto de las previsiones del planeamiento anterior para actuaciones de regeneración urbana o de dotación, cuya viabilidad técnica y/o económica así lo justifiquen, sin que en ningún caso se pueda superar el límite máximo del 50 % sobre la prevista en el planeamiento anterior.

En todo caso, cuando el planeamiento prevea un incremento de la edificabilidad sobre las previsiones del planeamiento anterior, deberá reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras c) y d) de este mismo número respecto del incremento propuesto.

b) En suelo urbanizable, la edificabilidad residencial y densidad poblacional máximas serán las adecuadas según el estudio, informe o evaluación ambiental y los análisis de viabilidad económica en función de las cargas de urbanización y demandas sociales, sin que en ningún caso pueda superar la edificabilidad máxima de 10.000 metros cuadrados de edificación residencial por hectárea fijada en la letra anterior para el suelo urbano.

c) En sectores de suelo urbanizable de uso residencial, se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario:

– Con destino específico de zonas verdes: el 10 % de la superficie total ordenada, si la edificabilidad lucrativa es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación, si la edificabilidad es superior a la precedente.

– Con destino a la implantación de otras dotaciones: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación.

En sectores de uso industrial, terciario o dotacional, la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el 15 % de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes. Reglamentariamente, se precisarán las dimensiones y características, así como, en su caso, el destino de las reservas de suelo dotacional público.

d) De acuerdo con lo que se determine reglamentariamente, en zonas de uso global residencial, deberá preverse una plaza de aparcamiento, como mínimo por cada 100 metros cuadrados de techo residencial.

e) En zonas de uso global no residencial, la proporción de plazas de aparcamiento será de, al menos, una plaza por cada 200 metros de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto. No obstante, el plan que establezca la ordenación detallada, tras el análisis previo de la movilidad y necesidades de la población y/o la actividad, podrá justificadamente:

1. Establecer la ubicación de dichas plazas en espacios públicos y/o en el interior de los solares resultantes.
2. Adecuar el diseño y dimensiones de los aparcamientos a las especiales características de los vehículos a los que se destinan.
3. Minorar como máximo a la mitad su número en atención a la demanda de aparcamiento que requieran las actividades a implantar y el flujo de personas y mercancías generado por estas.

2. Previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y acuerdo del Pleno del municipio, se podrán minorar los límites fijados en la letra c) del número anterior siempre que se trate de sectores autónomos cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, de tipología residencial unifamiliar y con densidad inferior a 15 viviendas por hectárea o de sectores industriales, terciarios o dotacionales aislados con las siguientes condiciones:

a) En sectores y en los ámbitos de actuaciones urbanizadoras irregulares de uso residencial a que se refiere el apartado siguiente, siempre que queden provistos de servicios y dotaciones privadas de superficies equivalentes y sin que la modulación de los límites en ningún caso pueda suponer una disminución de las reservas dotacionales públicas superior al cincuenta por ciento.
b) En sectores de uso industrial, terciario o dotacional aislados, se podrá ubicar la superficie de suelo correspondiente a dotaciones en otras localizaciones más idóneas, creando incluso ámbitos discontinuos, siempre que se asegure la coherencia con el modelo de ordenación establecido por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y con el principio de cohesión social.

3. En el supuesto de actuaciones urbanizadoras irregulares a las que se refiere el artículo 39.5 de esta Ley, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, las reservas mínimas de suelo con destino dotacional público previstas en el apartado 1 del presente artículo podrán ubicarse, incluso mediante la delimitación de ámbitos discontinuos, en localizaciones más idóneas siempre que se asegure la coherencia con el modelo de ordenación establecido por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y con el principio de cohesión social.

Artículo 32. *La elaboración y aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio.*

1. La iniciativa y elaboración de los Planes de Ordenación del Territorio corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como a los demás órganos y organismos de la Administración de la Junta de Comunidades y de otras Administraciones que se determinen reglamentariamente.
2. La tramitación y la propuesta de aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
3. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio, cuya aprobación definitiva corresponderá al Consejo de Gobierno. La ordenación del procedimiento deberá respetar en todo caso las reglas establecidas en esta Ley para la concertación interadministrativa.

Artículo 33. *La elaboración y aprobación de los Proyectos de Singular Interés.*

1. Podrán elaborar y promover Proyectos de Singular Interés ante la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística:

a) Las Administraciones Públicas, sus organismos autónomos y cualesquiera otras organizaciones descentralizadas de ellas dependientes y las sociedades cuyo capital les

pertenezca íntegra o mayoritariamente, siempre que, en este último caso, la urbanización y la edificación forme parte de su objeto social.

b) Las personas privadas, físicas o jurídicas.

2. Los Proyectos de Singular Interés elaborados y promovidos por personas o entidades particulares sólo podrán tramitarse, para su aprobación, una vez declarado su interés regional por el Consejo de Gobierno.

Las solicitudes de dicha declaración deberán presentarse en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y acompañarse de los documentos expresivos de las determinaciones previstas en los apartados a), b), c) y d) del número 1 del artículo 20.

El Consejo de Gobierno deberá resolver dentro de los dos meses siguientes a la solicitud, previa audiencia e informe del o de los Municipios afectados por plazo mínimo de treinta días. El transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa habilitará para entender desestimada la solicitud de declaración.

Los Proyectos de Singular Interés que tengan por objeto instalaciones para el desarrollo de actividades industriales o terciarias, contemplados en el punto 2, apartado c) del artículo 19, requerirán informe favorable del Ayuntamiento en que se asienten, respecto de la implantación de los mencionados usos y su adecuación a las previsiones del planeamiento municipal vigente.

3. La aprobación de los Proyectos de Singular Interés se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial, si procede, por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con inmediato sometimiento a información pública y, simultáneamente, a audiencia e informe del Municipio o Municipios afectados, cuando éstos no sean los promotores del Proyecto, por plazo de un mes, a cuyo efecto deberá insertarse el pertinente anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante este doble trámite simultáneo deberá producirse la concertación interadministrativa prevista en esta Ley.

En todo el tiempo de duración del trámite de información pública y audiencia, la Consejería responsable del procedimiento podrá acordar y practicar, incluso de oficio, la realización de cuantas actuaciones de investigación y determinación de hechos y datos considere que pueden aportar elementos de juicio relevantes para la resolución.

b) Aprobación definitiva, si procede, por el Consejo de Gobierno, a la vista de las alegaciones e informes presentados en el período de información pública y audiencia y de las demás actuaciones practicadas, así como, en su caso, del resultado de la concertación interadministrativa, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El acuerdo de aprobación definitiva, que expresará el organismo, entidad o sociedad públicos a que se encomiende la ejecución o, en su caso, la persona o entidad particular promotora responsable de ella, deberá publicarse íntegramente en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta.

Artículo 34. *La elaboración de los Planes de Ordenación Municipal y de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano.*

1. Corresponde a los Municipios, por si mismos, en colaboración con otras administraciones, o en base a propuesta formulada por persona interesada, elaborar, modificar y revisar sus respectivos Planes de Ordenación Municipal, o en su caso, Planes de Delimitación de Suelo Urbano.

Cuando un Municipio carezca del plan de que deba estar dotado o éste haya sido suspendido o anulado, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo formulará a la persona titular de la Alcaldía requerimiento para que se proceda, en plazo determinado, al cumplimiento del deber legal de elaborarlo y, caso de no ser atendido o cumplido dicho requerimiento, podrá adoptar las medidas pertinentes para la elaboración omitida en sustitución del Municipio, si las circunstancias urbanísticas así lo aconsejaran.

En este último caso, los planes limitarán su contenido a las determinaciones indispensables para posibilitar el desarrollo urbanístico municipal a corto plazo y deberán ser reemplazados, con la mayor brevedad posible, por un nuevo plan de elaboración municipal.

El requerimiento a que se refiere este número deberá ser publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha. Desde su publicación y hasta que se produzca la aprobación inicial del Plan por el Municipio o, en su defecto, hasta el vencimiento del plazo en el propio requerimiento señalado para la elaboración de aquél, no podrán tramitarse solicitudes de calificaciones urbanísticas, ni acordarse éstas en el suelo rústico del término municipal correspondiente.

2. Los Municipios deberán contar, en todo momento, con suficiente suelo ordenado con el grado de detalle previsto en el número 2 del artículo 24, debiendo promover las revisiones y modificaciones de planeamiento que sean precisas con ese fin, así como elaborar, de oficio, proyectos de urbanización que faciliten la programación de los terrenos.

3. Cuando circunstancias especiales de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos aconsejen la elaboración coordinada de su ordenación territorial y urbanística o la consideración conjunta de ella para sectores comunes, los Municipios afectados deberán concertar la elaboración de sus Planes de Ordenación Municipal. En defecto de acuerdo entre los Municipios, las determinaciones urbanísticas del área territorial objeto de desacuerdo, serán establecidas y aprobadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con arreglo a lo dispuesto en el número 1.

4. Cuando en un Municipio que cuente con Plan de Delimitación de Suelo Urbano se suscite sobrevenidamente una actuación urbanizadora cuya localización y dimensión, así como las garantías procedentes para asegurar su ejecución, justifiquen la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbanizable, podrán tramitarse conjuntamente la adaptación de las determinaciones del Plan de Delimitación de Suelo Urbano a las propias de un Plan de Ordenación Municipal y el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, mediante el procedimiento y con el contenido que reglamentariamente se determine. No obstante, la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora no podrá acordarse hasta la aprobación definitiva de dicha adaptación.

Artículo 35. *La elaboración de los Planes Especiales y de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.*

Los Planes Especiales y los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos podrán ser elaborados y promovidos tanto por los Municipios como por el resto de las Administraciones Públicas, cuando el ejercicio de sus respectivas competencias demande o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 36. *La tramitación para la aprobación inicial de los Planes de Ordenación Municipal, Planes de Delimitación de Suelo Urbano, determinados Planes Especiales y Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.*

1. Durante la redacción técnica del Plan de Ordenación Municipal, Plan de Delimitación de Suelo Urbano, Plan Especial que no sea de reforma interior y que afecte a elementos integrantes de la ordenación estructural o Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos correspondientes, la Administración que los promueva realizará consultas con otras Administraciones o entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado en el documento elaborado.

Tratándose de Planes de Ordenación Municipal, será preceptivo realizar, para la preparación de la concertación interadministrativa, consultas con los Municipios colindantes y con las Administraciones cuyas competencias y bienes demaniales resulten afectados y, en especial, cuando el estado de su instrucción permita identificar sus determinaciones básicas y estructurales, con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con su contexto supramunicipal y, en su caso, con los Planes de Ordenación del Territorio en vigor.

2. Concluida la redacción técnica del Plan o instrumento, la Administración promotora del mismo, lo someterá simultáneamente a:

A) Información pública por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante ella, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Municipio o Municipios afectados por la ordenación a establecer.

El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos.

El Plan deberá someterse nuevamente a información pública, por el plazo mínimo y en la forma establecidos anteriormente, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) En todo caso, cuando se produzcan modificaciones sustanciales respecto al documento sometido a información pública.

b) Cuando, tras la información pública, se incorporen al Plan nuevas determinaciones que no vengan derivadas de las alegaciones formuladas ni de los informes emitidos por otras Administraciones u organismos.

B) Informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.

C) Dictamen de los Municipios colindantes al que promueva el plan en los supuestos que reglamentariamente se determinen, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer.

En los requerimientos de los informes y dictámenes se indicará expresamente que implican la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación y el plazo previsto para la emisión de dichos informes y dictámenes.

El desacuerdo entre Municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas en el artículo 24 o entre aquellos y otras Administraciones, se solventará sobre bases de coordinación interadministrativa, establecidas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo o, en su caso, por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y, de persistir el desacuerdo, mediante resolución del órgano competente en el supuesto y los términos establecidos en el número 3 del artículo 34.

3. Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento Pleno u órgano competente de la Administración promotora del Plan o instrumento, resolverá sobre su aprobación inicial y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, notificando dicho acuerdo a los interesados en el procedimiento. Tras lo anterior, se remitirá el Plan o instrumento, debidamente diligenciado y acompañado de su expediente administrativo, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva.

Artículo 37. *La tramitación para la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Municipal, Planes de Delimitación de Suelo Urbano, determinados Planes Especiales y Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.*

1. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, una vez recibida la solicitud de aprobación definitiva, iniciará un período consultivo y de análisis del Plan de Ordenación Municipal, Plan de Delimitación de Suelo Urbano, Plan Especial que no sea de reforma interior y que afecte a elementos integrantes de la ordenación estructural o Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos correspondientes con la Administración promotora y las demás Administraciones afectadas en los términos del artículo 10. Durante este período consultivo:

a) Recabará los informes oportunos.

b) Requerirá, si fuera preciso, a la Administración promotora del Plan para que complete el expediente, subsane los trámites que se echen en falta o motive y aclare formalmente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas.

c) Ofrecerá, en su caso, alternativas técnicas de consenso interadministrativo.

d) Otorgará directamente la aprobación definitiva, obviando o abreviando el período consultivo, cuando el expediente sometido a su consideración así lo permita.

2. Atendidos los requerimientos previstos en el número anterior y transcurridos cuarenta días desde la solicitud de aprobación definitiva, la Administración promotora del Plan o instrumento, si considera oportuna la inmediata conclusión del período consultivo, podrá solicitar que se resuelva sin más dilación. Transcurridos tres meses sin resolución expresa sobre esta nueva solicitud, el Municipio o la Administración promotores del Plan podrá requerir a la Consejería para que reconozca y publique la aprobación definitiva.

3. La resolución sobre la aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En función de la figura de planeamiento correspondiente, esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades:

a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia. Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.

b) Requerir en la ordenación estructural del Plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano y, con tal fin, recabar la creación, ampliación o mejora de reservas para espacios públicos y demás dotaciones, así como velar por la idoneidad de las previstas para servicios supramunicipales.

c) Garantizar que la urbanización se desarrolle de conformidad con lo dispuesto en la letra c) del número 1 del artículo 24, dando preferencia a su ejecución en régimen de actuaciones urbanizadoras de características adecuadas.

d) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente.

e) Evaluar la viabilidad económica del Plan en aquellas actuaciones que aumenten el gasto público en obras de competencia supramunicipal.

En ningún caso podrán aprobarse definitivamente los Planes que incurran en infracción de una disposición legal general o autonómica.

4. Las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el Municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha concretadas en los términos de esta Ley. A este efecto, la resolución suspensiva o denegatoria de la aprobación definitiva deberá ser expresamente motivada y concretar la letra del número anterior en que se fundamente o el precepto legal que entienda infringido.

5. Cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan pueda aplicarse con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria.

Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria podrá delegar en un órgano jerárquicamente subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificada la corrección realizada, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

Artículo 38. *La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle.*

1. La elaboración y tramitación de los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:

a) Los particulares podrán promover Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de

actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.

No obstante, lo anterior, los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.

b) Una vez redactados los Planes y Estudios de Detalle, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos.

En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan o del Estudio de Detalle a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f). En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

Previa autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico aquellos Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

En todo caso, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá solicitar en cualquier momento, a los Municipios con independencia de su número de habitantes, un ejemplar de estos instrumentos de planeamiento, que deberán serle remitidos en un plazo máximo de 15 días desde la solicitud.

2. Potestativamente, un Estudio de Detalle podrá tramitarse y aprobarse conjuntamente con las licencias urbanísticas de todos o alguno de las parcelas comprendidas en su ámbito.

Los Planes y Estudios de Detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno en el caso de los Planes, y a la persona titular de la Alcaldía o a la Junta de Gobierno Local conforme a la normativa de régimen local en el supuesto de Estudios de Detalle.

3. Cuando los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior a que se refiere el número 3 de este artículo requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública y antes de la emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno.

5. El plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.

El plazo correspondiente a los diferentes trámites administrativos previos y necesarios para la conformación plena del expediente no podrá ser superior a un mes.

Artículo 39. *El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.*

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B) b), a y b), y C) del apartado primero del artículo 17.

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual se referirá a su vez a todos los contenidos que deban ser objeto de informe por la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

En estos supuestos, cuando la aprobación del citado instrumento urbanístico estuviese otorgada a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se entenderá que corresponde a la citada Comisión Regional.

4. Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio público de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

5. La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual se referirá a su vez a todos los contenidos que deban ser objeto de informe por la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

En estos supuestos, cuando la aprobación del citado instrumento urbanístico estuviese otorgada a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se entenderá que corresponde a la citada Comisión Regional.

En el supuesto de actuaciones irregulares, autónomas, de carácter aislado y cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional y tipología predominante residencial unifamiliar de baja o muy baja densidad, las reservas mínimas de suelo con destino dotacional público previstas en la letra c) del número 1 del artículo 31 podrán ubicarse mediante la delimitación de ámbitos discontinuos siempre que se den las condiciones establecidas en el número 3 del mismo artículo.

6. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará éste a otros usos públicos o de interés social.

7. La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

b) Son modificables, mediante Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior de aprobación municipal las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24 y establecidas en el Plan de Ordenación Municipal en los correspondientes sectores y ámbitos de planeamiento.

Son modificables mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 1 del artículo 24, excepto en los supuestos en los que proceda la revisión del Plan de Ordenación Municipal, previa aprobación inicial por el Ayuntamiento e informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en el número 3 del artículo 38.

c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población, atendiendo a su diversidad, y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.

8. Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior modificatorios de los Planes de Ordenación Municipal deberán contener la documentación complementaria siguiente:

a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector o ámbito de reforma interior, y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.

b) Planos de la ordenación detallada del sector o ámbito de reforma interior, y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.

Si la propuesta implica variaciones en las infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

c) Documento de Inicio, Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental correspondientes, así como el resto de documentación establecida en la legislación ambiental, cuando sean legalmente exigibles.

9. Las modificaciones de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender la documentación prevista en el número anterior.

Todo Plan que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Artículo 40. *La revisión de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística: concepto y procedencia.*

1. La reconsideración total de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.

2. En todo caso, y sin perjuicio de lo establecido en el número anterior, se entenderá que procede la revisión del planeamiento general cuando se pretenda su innovación para nuevas actuaciones urbanizadoras que supongan incremento de población respecto del número total de habitantes previstos inicialmente en el Plan, calculado de acuerdo con lo establecido en el punto 13 de la Disposición preliminar, en los siguientes supuestos:

a) En Municipios cuyo planeamiento general prevea una población total igual o superior a 10.000 habitantes, cuando la innovación conlleve un incremento superior al 20 % de dicha población total inicialmente prevista, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años.

b) En Municipios cuyo planeamiento general prevea una población total inferior a 10.000 habitantes, cuando la innovación conlleve un incremento superior al 30 % de dicha población total inicialmente prevista, bien mediante una única actuación o bien mediante la unión de las aprobadas en los dos últimos años.

c) Para los Planes y Proyectos de Singular Interés, cuando se dé la situación regulada en el número uno de este artículo, con independencia de que no se produzcan los incrementos de población previstos en las letras anteriores.

3. Los Planes se revisarán en los plazos que ellos establezcan.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los Planes municipales a los supramunicipales o a los Proyectos de Singular Interés, el Consejo de Gobierno, mediante Decreto adoptado a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia

de ordenación territorial y urbanística y audiencia del o de los Municipios afectados, podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan de Ordenación Municipal, bien de otros concretos planes urbanísticos, conforme proceda según las circunstancias, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hayan llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en los términos que se determinen reglamentariamente.

4. El importe de los proyectos de revisión que traigan causa de lo previsto en el párrafo segundo del número anterior podrá ser subvencionado por la Comunidad Autónoma atendiendo a las circunstancias del Municipio o Municipios.

Artículo 41. *La modificación de los Planes: concepto, procedencia y límites.*

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de los Planes no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. El Plan de Ordenación Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho Plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal deberá respetar las siguientes reglas:

a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que afecte a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrá tramitarse modificación alguna que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se exceptuarán de esta regla los supuestos en los que se acredite el inicio de los trabajos de revisión o redacción del Plan.

4. A las modificaciones exigidas por la adaptación de los Planes municipales a los supramunicipales y a los Proyectos de Singular Interés les será aplicable lo dispuesto en el párrafo segundo del número 3 y en el número 4 del artículo anterior.

CAPÍTULO VI

Los efectos de la aprobación, la publicación y la vigencia de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística

Artículo 42. *Los efectos de la aprobación de los planes y otros instrumentos de ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento. Publicación y vigencia.*

1. La aprobación de los Planes de ordenación territorial y urbanística y de los Planes o Proyectos de Singular Interés o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación, con las consecuencias previstas en la presente ley y las demás que se determinen reglamentariamente, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias cuya realización precise la expropiación forzosa o delimiten unidades de actuación a ejecutar por el sistema de expropiación. En el caso de los Planes o Proyectos de Singular Interés, en dichos terrenos se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales. En este último caso, podrán ser beneficiarios de la expropiación tanto los organismos y entes públicos, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la administración promotora la encomienda de la ejecución, como los particulares promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre estos y la administración actuante.

Además, en el supuesto de Proyectos de Singular Interés de promoción pública su aprobación definitiva producirá la declaración de urgencia de la ocupación cuando dicho Proyecto establezca la expropiación como procedimiento de ejecución, delimite el correspondiente ámbito e incorpore una relación de los propietarios existentes en el mismo, con la descripción de los bienes y derechos afectados, que deberá haberse sometido a información pública con el propio Proyecto y respetando lo dispuesto al efecto en la legislación de expropiación forzosa.

f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

g) En el caso de los Proyectos de Singular Interés, además, la obligación de la inmediata realización y formalización de las cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico, así como del cumplimiento y, en su caso, el levantamiento de los demás deberes y cargas urbanísticos previos al comienzo de la ejecución a que los referidos Proyectos den lugar conforme a sus propias determinaciones.

Los Municipios y la Administración de la Junta de Comunidades, en los términos de la presente ley y para sus respectivos patrimonios públicos de suelo, serán beneficiarios, en todo caso y con cargo a los terrenos comprendidos en el ámbito del correspondiente Proyecto de Singular Interés, de cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico equivalentes a los previstos en el planeamiento municipal vigente al tiempo de la aprobación definitiva de dicho Proyecto o, en su defecto, los correspondientes al régimen legal urbanístico de la clase de suelo de que se trate.

2. Se publicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha o en el Boletín Oficial de la Provincia, según corresponda, el contenido íntegro de:

a) Los acuerdos de aprobación, para su eficacia y la producción por los correspondientes Planes y Proyectos de los efectos previstos en el número anterior.

b) El contenido documental de carácter normativo de los Proyectos de Singular Interés y de los Planes, en los términos que se determinen reglamentariamente, para la entrada en vigor de dichos instrumentos.

3. Los Planes tendrán vigencia indefinida.

Artículo 42 bis. *Fuera de ordenación.*

1. Los planes expresarán qué edificaciones erigidas con anterioridad a su entrada en vigor han de quedar en situación de fuera de ordenación total, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, en las que solo se autorizarán obras de mera conservación dirigidas a satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, mejora de la eficiencia energética, seguridad y habitabilidad de la edificación en los términos establecidos

en la normativa de ordenación de la edificación, siendo posible la implantación de nuevos usos siempre que no sean contrarios con la ordenación territorial y urbanística vigente.

2. Asimismo, los planes deben establecer el régimen transitorio para la realización de obras y actividades en edificaciones en situación de fuera de ordenación parcial que no sean totalmente compatibles con sus determinaciones, y en las que, además de las indicadas en el apartado precedente, pueden admitirse obras de reforma y de mejora y cambios de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.

3. En los supuestos de los números anteriores, serán autorizables en todo caso medidas que permitan corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente de edificios e instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación.

4. No obstante lo señalado en los apartados anteriores, si algún edificio o instalación resultara disconforme con las previsiones del planeamiento y no apareciera en la relación expresa de construcciones calificadas fuera de ordenación, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación o bien ordenando la adecuación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente.

5. Las actuaciones permitidas en edificaciones en régimen de fuera de ordenación con base en lo dispuesto en los apartados anteriores no supondrán en caso alguno aumento de su valor a efectos expropiatorios ni de ejecución del planeamiento.

6. La declaración de edificaciones en régimen de fuera de ordenación, tanto plena como parcial, se hará constar en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa que regula este.

Artículo 43. *La suspensión de los Planes.*

La persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y audiencia del Municipio o Municipios afectados, podrá suspender para su revisión o modificación, en todo o parte tanto de su contenido como de su ámbito territorial, cualquier Plan aprobado por la Comunidad Autónoma, en la forma, por el plazo y con los efectos que se determinen reglamentariamente, con dictado, en todo caso, de las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas.

TÍTULO IV

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo

CAPÍTULO I

La clasificación del suelo

Artículo 44. *Las clases de suelo.*

1. Únicamente el planeamiento puede clasificar el suelo. La totalidad del suelo del correspondiente término municipal deberá clasificarse en alguna de las clases de urbano, urbanizable y rústico, salvo en los Municipios exentos del deber de formulación de Plan de Ordenación Municipal. En estos últimos el suelo se clasificará mediante el Plan de Delimitación de Suelo Urbano en suelo urbano y rústico.

2. En los Municipios que carezcan de planeamiento urbanístico municipal tendrá la consideración de suelo urbano el que reúna las condiciones establecidas en el artículo 48.2.A) a), y de rústico el resto.

Artículo 45. *El suelo urbano en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.*

1. Pertenecerán al suelo urbano:

A) Los terrenos que el planeamiento territorial y urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

a) Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar, bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado de los previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta Ley, simultánea a la del proyecto de edificación.

b) Estar integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere la letra anterior y delimitadas, bien por Zonas de Ordenación Urbanística, bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

B) Los terrenos que, reuniendo las condiciones exigidas a las parcelas, adquieran la condición de solares por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento objetivo preexistente y los referidos en el apartado B), una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A) Los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número 1, cuando:

a) El Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, el planeamiento especial sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de los objetivos establecidos en el artículo 29 de esta Ley.

b) El planeamiento les atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al preexistente. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico. En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario. Si el planeamiento atribuyera a los terrenos o a la zona de ordenación urbanística menor edificabilidad se considerará la señalada en el mismo.

B) Los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado A) del número 1, en los que actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora.

Artículo 46. *El suelo urbanizable en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.*

1. En los Municipios con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo urbanizable los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad, en su caso, con las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

2. Los Planes de Ordenación Municipal deberán delimitar de forma preliminar los sectores en que se divida esta clase de suelo de acuerdo con lo establecido en la letra c) del número 1 del artículo 24 y proceder a la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución conforme a lo establecido en la letra c) del número 2 del artículo 24.

Artículo 47. *El suelo rústico en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal.*

1. En los Municipios con Plan de Ordenación Municipal, pertenecerán al suelo rústico los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase de suelo, por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural.
b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
d) Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescribe el artículo 103.1 de esta Ley.

2. De conformidad con los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan de Ordenación Municipal deberá diferenciar, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva.

2.1 Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá diferenciarse:

A) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en él se hagan presentes.
A este tipo de suelo se adscribirán en todo caso:

a) Los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.
b) Los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas, en la variedad específica de protección natural.

B) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, extractiva, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.
C) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

2.2 Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva.

Artículo 48. *La clasificación del suelo en Municipios sin Plan de Ordenación Municipal.*

1. En los Municipios que estén exentos del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, la adscripción de los terrenos a una clase de suelo se producirá mediante Plan de Delimitación de Suelo Urbano.
2. En estos Municipios deberá adscribirse:

A) Al suelo urbano:

a) Los terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados, contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento, con los servicios legalmente precisos para la condición de solar. Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado.
b) Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado colindante, cuya delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del Municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación.

Estos terrenos deberán clasificarse como suelo urbano de reserva, quedando sujetos al deber de su urbanización, con sujeción al régimen establecido en el apartado 2.2 del artículo 69 de esta ley.

c) Los terrenos que por sus características puedan ser objeto de transformación mediante su urbanización, y que sean necesarios para acoger los desarrollos de uso industrial o terciario que no deban situarse en colindancia con los núcleos urbanos.

Estos terrenos deberán clasificarse como suelo urbano de reserva, quedando sujetos al deber de su urbanización, con sujeción al régimen establecido en el apartado 2.2 del artículo 69 de esta ley y sin perjuicio de su consideración como suelos en situación de suelo rural a los efectos previstos en la legislación de suelo estatal. B) Al suelo rústico, todos los restantes terrenos.

A la clasificación de este suelo se aplicará la diferenciación de las categorías de suelo rústico según lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior.

En todo caso los actos de edificación de vivienda o los sujetos a calificación urbanística no podrán superar los límites de 50 viviendas por año o 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año establecidos en el número 5 del artículo 24 o los que, en su caso, se fijen reglamentariamente.

CAPÍTULO II

El régimen de las distintas clases de suelo

Sección 1.ª El contenido urbanístico de la propiedad del suelo

Artículo 49. *La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.*

La clasificación y, en su caso, la calificación urbanística del suelo, vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 50. *El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos.*

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

1.1. El uso y disfrute y la explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación territorial y urbanística.

1.2. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo rústico, los derechos anteriores comprenden:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 de esta Ley.

b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra inmediatamente anterior que se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en esta Ley en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el número 4 del artículo 54 de esta Ley.

1.3. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable, los derechos previstos en el apartado 1.1 comprenden los siguientes:

a) Competir, en la forma determinada en esta Ley y en unión con los restantes propietarios afectados, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación.

b) Participar en la forma y condiciones determinadas en esta Ley, en la gestión indirecta de la actuación en las condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c) Ceder voluntariamente por su valor o percibir, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización, el correspondiente justiprecio.

1.4. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano, que no cuenten con la urbanización necesaria o ésta deba ser reformada, los derechos del apartado 1.1 incluyen el derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas, en su caso y en los términos prevenidos reglamentariamente con carácter simultáneo a la edificación, salvo que el planeamiento territorial y urbanístico no permita la realización de dichas obras en régimen de actuaciones edificatorias. En este último supuesto, los derechos serán idénticos a los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable.

1.5. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano, en virtud de su clasificación como tal por el planeamiento territorial y urbanístico o de su urbanización como consecuencia de la ejecución de éste, y tengan, además, la condición de solar, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación territorial y urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1.1 incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

2. Los derechos a que se refiere el número anterior sólo alcanzan hasta donde llegue el interés efectivo del propietario y tienen como límites, en todo caso, el contenido legítimo de los derechos de terceros y las prescripciones medioambientales que tengan por objeto la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna, así como las de protección de los espacios naturales y del patrimonio histórico.

Artículo 51. *El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.*

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

1.1. Con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del apartado 1.2 del número 1 del artículo anterior.

b) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzcan la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o su recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.

c) Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.

d) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.

f) Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

1.2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable y urbano:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, en la forma dispuesta en esta Ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante y, en su caso, del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.

c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, excepto en el suelo urbano consolidado.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, excepto en el suelo urbano consolidado.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones públicas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.

g) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el número anterior es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior.

Artículo 52. *El carácter real de los deberes de la propiedad del suelo.*

La enajenación del suelo y las construcciones no modifica la situación jurídica de su titular definida por esta Ley y, en virtud de ella, por los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y los actos que los ejecuten o apliquen, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y en el puesto del anterior propietario, en particular por lo que respecta a los deberes y, en su caso, compromisos de urbanización y edificación, sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan.

Artículo 53. *Los principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.*

1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere a los propietarios de los mismos derechos indemnizatorios salvo en los supuestos definidos en la Ley.

Las ordenaciones que impusieran vinculaciones singulares en orden a la conservación de edificios conferirán derechos indemnizatorios en cuanto excedan de los deberes legales y en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico preexistente del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.

2. En suelo clasificado como urbano o urbanizable, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación territorial y urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producirán en la forma y los términos establecidos en esta Ley.

En todo caso, el reparto:

a) Habrá de tener lugar en el seno de una comunidad de referencia, que, como mínimo y salvo para la edificación, deberá tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

Asimismo, la distribución y recaudación de los costes de la urbanización corresponderá a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación podrá tener beneficiario privado y ser asumida y gestionada por el agente urbanizador cuando la urbanización se realice por gestión indirecta.

b) Se verificará, en otro caso, mediante reparcelación, que puede ser o no en especie.

Sección 2.ª Régimen del suelo rústico

Artículo 54. *El régimen del suelo rústico.*

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:

1.º En todo caso y en los términos que reglamentariamente se determinen, los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2.º Los permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico, de entre los siguientes:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que, además de los requisitos previstos en el apartado 2 del artículo 63 de esta ley, cumplan los mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística y, en su caso, la legislación agraria de aplicación.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Los vallados y cerramientos de parcelas.

d) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, siempre que no exijan la redacción de proyecto conforme a la normativa de ordenación de la edificación. Las limitaciones que en este apartado se establecen para la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, no serán aplicables a las edificaciones

que estén en los supuestos y cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados e) y f).

e) Las edificaciones adscritas al sector primario, tales como almacenes, granjas y en general instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca.

f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

3.º Previa obtención de la preceptiva calificación urbanística en los términos establecidos en esta ley y siempre que la ordenación urbanística y territorial no los prohíba, los siguientes:

a) Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico.

b) Actividades extractivas y mineras, equipamientos colectivos, actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios, que precisen emplazarse en el suelo rústico, con las condiciones que reglamentariamente se determinen.

c) Los proyectos consistentes en la realización de perforaciones para la exploración, investigación o explotación de hidrocarburos, almacenamiento de CO2, almacenamiento de gas y geotermia de media y alta entalpía, que, conforme al plan estratégico aprobado por el Consejo de Gobierno, requieran la utilización de técnicas de fracturación hidráulica.

2. Cuando de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por los planes urbanísticos a que se refiere el número 1 del artículo 103 resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, deberá formularse a la Administración competente, para confirmar dicha viabilidad, la consulta previa prevista en el número 7 del artículo 64 para la presentación, en su caso, del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora, el cual guardará estricta sujeción a lo dispuesto en los artículos 38.3 y 39 de esta ley.

3. Las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico deberán:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que pueda dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

Asimismo, se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que este cuente con un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. La regla anterior se excepcionará en los supuestos siguientes:

1.º Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

2.º Ampliación de instalaciones industriales y productivas ya existentes.

3.º Cuantos otros se establezcan reglamentariamente.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

c) Justificar la incidencia que supongan en la sostenibilidad social y económica de su área de influencia.

Se entiende a los efectos del presente artículo por área de influencia de la actividad la formada tanto por los municipios en que ésta desarrolle su actividad y su entorno, como por aquellos otros de donde obtenga los recursos y suministros.

4. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el número 1 del presente artículo siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y

urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa que resulte aplicable.

5. Todo acto de división de fincas o segregación de terrenos que se efectúe en suelo rústico para la ejecución de Proyectos de Singular Interés cuyo objeto sea la implantación de infraestructuras destinadas a servicios públicos de interés general se llevará a cabo de acuerdo con sus propias determinaciones, no estando sujeto a los requisitos y limitaciones que para tales actos se contienen en esta Sección. No obstante, no podrán llevarse a cabo divisiones o segregaciones antes del inicio de la prestación efectiva del servicio público de que se trate, salvo las precisas para la adquisición de terrenos al Proyecto a favor de su promotor.

Artículo 55. *Las determinaciones de ordenación de directa aplicación y las de carácter subsidiario.*

1. Los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

b) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos, c) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

f) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes:

a) Tener el carácter de aisladas.

b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Artículo 56. *El contenido, alcance y requisitos de los usos y las actividades y construcciones permisibles o autorizables.*

1. En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en suelo rústico, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán siempre incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

2. Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las correspondientes redes

generales. En particular, las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o, en todo caso, fosas sépticas individuales.

3. Reglamentariamente se precisarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones, y se definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir, en cada caso, los correspondientes proyectos técnicos y los estudios de impacto ambiental que se exijan para su viabilidad.

Artículo 57. *Las condiciones de realización de los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística.*

Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como rústico deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso los regule y cumplimiento, además, de las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas por esta Ley o, en virtud de la misma, por el planeamiento territorial y urbanístico.

Artículo 58. *La formalización e inscripción de los deberes y las cargas urbanísticos.*

Los deberes y las cargas previstos en esta Ley en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo rústico, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

Artículo 59. *La invalidez de los actos de calificación y autorización.*

Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que, respectivamente, otorguen y autoricen, en suelo rústico y para la realización de los actos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme a esta Ley.

Artículo 60. *La calificación urbanística del suelo rústico de reserva.*

El suelo rústico de reserva podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3.º número 1 del artículo 54 para la legitimación de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que precisen emplazarse en el suelo rústico y tengan cualquiera de los objetos siguientes:

a) Las obras o instalaciones necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de las infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

b) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

c) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

d) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medio-ambiental.

e) Las estaciones de suministro de carburantes, así como las instalaciones de hostelería o alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras, debiendo agruparse todas las que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto desde la carretera.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de actividades o establecimientos de carácter industrial, terciario, de turismo rural o de servicios siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de

infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas, g) Las edificaciones adscritas al sector primario con una altura total superior a 6 metros.

Artículo 61. *La calificación urbanística del suelo rústico no urbanizable de especial protección.*

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrá atribuirse, mediante calificación urbanística de los correspondientes terrenos, los usos y aprovechamientos recogidos en el artículo 54 de la presente ley.

Artículo 62. *Los actos sujetos a calificación urbanística que se desarrollen en más de un municipio.*

El procedimiento de calificación de actos que se desarrollen en más de un término municipal, se instruirá en su integridad y hasta su resolución por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de la posterior concesión de licencia urbanística por cada uno de los municipios afectados.

Artículo 63. *Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos.*

1. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 54 y los usos y las actividades a los que estas últimas se destinen, así como las parcelaciones a que den lugar, deberán cumplir, además de los que reglamentariamente se determinen, los siguientes requisitos:

1.º Requisitos sustantivos:

a) En el caso de edificaciones adscritas al sector primario: los dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca la superficie mínima y la ocupación por la edificación que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

b) En el caso de vivienda familiar: los dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca vinculada a la vivienda la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento. En cualquier caso, la ocupación por la edificación no podrá superar el dos por ciento de la superficie de dicha finca.

c) En el caso de obras e instalaciones para infraestructuras y servicios de titularidad pública, así como de actividades extractivas y mineras: los dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca las superficies mínimas que se establezcan en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se establezca en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

d) En el caso de equipamientos colectivos, de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios: los dispuestos en la ordenación territorial y urbanística debiendo tener la finca la superficie mínima y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

2.º Requisitos administrativos:

a) La resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la declaración de impacto ambiental o autorización ambiental integrada.

A los efectos de este apartado, bastará para el otorgamiento de la calificación urbanística la presentación de la copia de solicitud de las concesiones, permisos o autorizaciones

señalados en el párrafo anterior, así como de la evaluación de impacto ambiental o autorización ambiental integrada, en cuyo caso la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, lo que será comprobado al otorgamiento de la licencia municipal.

b) La calificación urbanística en los supuestos previstos en el artículo 64.1 de esta Ley.

c) La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

d) El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía a la Administración Municipal en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable por importe del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

Una vez se concluya la completa ejecución de las obras o trabajos a realizar y reciban éstos declaración de conformidad de la Administración Municipal, podrá solicitarse la devolución parcial de la garantía, quedando garantizado en todo caso el plan de restauración o de obras y trabajos. De igual modo, en el caso de que se autorice la realización por fases de las obras o trabajos a realizar, y se prevea en la correspondiente licencia municipal, podrá solicitarse la devolución parcial de la garantía en la proporción correspondiente.

2. La división, segregación o parcelación en cualquiera otra forma de fincas en suelo rústico deberán cumplir los requisitos siguientes:

1.º En el caso de los actos previstos en la letra a) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 50 y en las letras b), c) y d) del punto 2.º del número 1 del artículo 54: la superficie mínima de cada finca resultante será la regulada en la legislación agraria de aplicación.

2.º En el caso de los restantes usos y actividades contemplados en esta Ley: la superficie de cada una de las fincas resultantes deberá ser superior a la superficie mínima que resulte aplicable en consideración al número de divisiones.

A este efecto regirá la siguiente proporción, en función del uso al que se destinen las fincas resultantes: cuando el acto de división, segregación o parcelación dé lugar a dos fincas, la superficie mínima será la establecida en el número 1 de este artículo; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, la superficie mínima será el triple; y así sucesivamente. La solicitud de segregación se acompañará de la escritura de la finca matriz.

Artículo 64. *El contenido y el procedimiento de las resoluciones requeridas para legitimar los actos promovidos por particulares.*

1. Todos los actos enumerados en el número 1 del artículo 54 que vayan a realizarse en suelo rústico, de reserva o no urbanizable de especial protección, precisarán para su legitimación licencia municipal, excepto los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

En el suelo rústico de reserva requerirán, además, calificación urbanística previa a la licencia los actos previstos en el apartado 3.º del número 1 del artículo 54.

En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán, además, calificación urbanística previa a la licencia todos los actos previstos en el número 1 del artículo 54, con la excepción de los enumerados en su apartado 1.º y en la letra a) del apartado 2.º, así como las obras de mera conservación y mantenimiento, siempre que no exijan la redacción de proyecto conforme a la normativa de ordenación de la edificación.

En todos los casos se requerirán los informes sectoriales legalmente preceptivos, de acuerdo con lo previsto en la letra a) del apartado 1.2.º del artículo 63. Asimismo, el expediente municipal de calificación urbanística deberá incorporar la siguiente documentación:

a) Acuerdo del órgano competente sobre la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.

b) Informe motivado sobre la conformidad de la solicitud con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable al acto edificatorio o uso del suelo, así como con el resto de la normativa aplicable en los términos señalados en el artículo 166.3 de esta ley.

c) Informe motivado sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, en el que se describirá el entorno en un radio de dos kilómetros con centro en la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal, si bien excluirá del cómputo aquellas que estén declaradas o en ruina o que estén en una situación tan deteriorada que impida su uso. En este último supuesto el municipio deberá proceder a incoar expediente de declaración de ruina.

En caso de no emitirse los informes anteriores en el plazo de un mes desde su solicitud, el interesado podrá aportar en su lugar informe emitido por entidad colaboradora con la Administración comprensivo de los contenidos de las letras b) y c) anteriores. En este supuesto, se convocará al municipio a la sesión del órgano autonómico al que corresponda otorgar la calificación a efectos de que de manera expresa se emita un pronunciamiento sobre la conveniencia de la citada calificación a los intereses del municipio.

2. La calificación urbanística, cuando sea precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo promovidos por particulares, deberá:

1.º) Determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue, así como las condiciones para su materialización, de conformidad con la declaración de impacto ambiental o autorización ambiental integrada, cuando éstas sean legalmente exigibles.

2.º) Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno.

Los trabajos de replantación, cuando se justifique que no pueden ser materializados, podrán ser sustituidos por ingreso en metálico equivalente que se determinará en el acto de otorgamiento de la calificación urbanística. Dichos ingresos se destinarán a cualesquier usos de naturaleza ambiental de los previstos dentro del Patrimonio Público de Suelo de la Comunidad Autónoma.

3.º) Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte. Este plan sólo procederá en los casos de instalaciones y actividades extractivas y mineras; depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos; y equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales y terciarios.

3. Para los actos previstos en la letra b) del apartado 3.º del número 1 del artículo 54, la resolución autonómica o municipal que los autorice deberá, o bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación pública en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación o, cuando así lo haya aceptado la administración actuante, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

La cuantía del canon será:

a) Del dos por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando este sea inferior a 500.000 euros, correspondiendo al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación.

b) Del tres por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando este sea de entre 500.000 y 5.000.000 euros, en cuyo caso corresponderá un dos por ciento al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación y el resto a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

c) En los supuestos del artículo 62 de esta ley, así como cuando el coste real y efectivo de la construcción, instalación y obra a realizar sea superior a 5.000.000 euros, el canon

devengado será del cuatro por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo un dos por ciento a los municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación, que se repartirá entre estos el 40 % a partes iguales entre ellos y el otro 60 % en proporción a la superficie afectada en cada uno de ellos, y el resto para la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

d) Del cuatro por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, cuando la actuación se articule por medio de instrumentos supramunicipales, en cuyo caso corresponderá por mitad a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y al municipio o municipios en cuyos términos municipales se desarrolle la actuación. En este último supuesto, la cuantía del canon que corresponda a los municipios afectados se distribuirá entre éstos conforme a lo dispuesto en la letra anterior.

e) En los supuestos de actuaciones en núcleos rurales tradicionales no irregulares regulados en la disposición adicional quinta de la presente ley, el canon devengado será del dos por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo al municipio en cuyo término municipal se desarrolle la actuación.

El 50 % del canon autonómico referido en las letras anteriores podrá satisfacerse mediante la realización de inversiones u obras a materializar por parte del promotor de la actuación por sí o mediante acuerdo con terceros. Dichas actuaciones se realizarán bien dentro del área de influencia de la actividad objeto de calificación, bien en zonas categorizadas como zonas escasamente pobladas o zonas en riesgo de despoblación en la normativa frente a la despoblación y para el desarrollo del medio rural.

Se entiende a los efectos del presente artículo por área de influencia de la actividad la formada tanto por los municipios en que ésta desarrolle su actividad y su entorno, como por aquellos otros de donde obtenga los recursos y suministros. Se entiende por coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, el coste de ejecución material de aquella.

El canon tendrá como destino el patrimonio público de suelo de cada administración y se devengará con el otorgamiento por esta de la correspondiente autorización administrativa, practicándose una liquidación provisional o a cuenta.

Si la ejecución de la actuación se autorizase por fases diferenciadas requiriendo cada una de ellas una autorización administrativa específica para su ejecución material, el abono del canon se concretará en su devengo y cuantía en cada una de dichas autorizaciones.

Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta el importe real y efectivo de la inversión necesaria para la adecuada realización de la actuación, se realizará la oportuna comprobación administrativa a efectos de practicar la liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y los municipios se darán traslado respectivamente, en el plazo de un mes, de las comprobaciones efectuadas siendo útiles para que una y otros puedan proceder a la liquidación definitiva del canon.

En los casos y con los requisitos que reglamentariamente se determinen podrán establecerse exenciones o reducciones de este canon.

Se autoriza al Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha a la modificación de las cuantías pecuniarias establecidas en el presente apartado.

4. La calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de los actos previstos en el número 1 del artículo 54, con la excepción de los enumerados en el apartado 1.º y en la letra a) del apartado 2.º, que pretendan ejecutarse en el suelo rústico no urbanizable de especial protección de cualquier Municipio.

La calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de los actos previstos en el apartado 3.º del número 1 del artículo 54 que pretendan ejecutarse en el suelo rústico de reserva en Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

En los restantes supuestos la concesión de la calificación urbanística corresponderá a los Municipios, que se pronunciarán sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución del mismo.

5. En los supuestos en los que la calificación corresponda a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística se regirá por las siguientes reglas:

a) Para los proyectos contemplados en la Ley 5/2020, de 24 de julio, de Medidas Urgentes para la declaración de proyectos prioritarios en Castilla-La Mancha, se estará a lo dispuesto en la misma.

b) Para el resto de proyectos se determinará reglamentariamente, si bien la calificación, salvo en los supuestos del artículo 62 de esta ley, se interesará por el Municipio ante el que se hubiera solicitado la licencia, el cual efectuará el trámite de información pública, que en todo caso deberá tener lugar por plazo mínimo de veinte días, y remitirá a la consejería el resultado de este trámite junto con una copia del expediente y de la documentación exigible conforme al artículo 63 de esta ley, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la consejería o hasta la comunicación de resolución expresa si esta fuera anterior. El transcurso del plazo señalado sin notificación de resolución alguna sólo podrá entenderse en sentido desestimatorio.

c) En todo caso, la competencia para otorgar la calificación por los órganos autonómicos se determinará de acuerdo con la norma reglamentaria de regulación de competencias de estos.

d) Será innecesario reiterar el trámite de información pública en el procedimiento de calificación urbanística cuando se acredite que:

1) El proyecto ya ha sido sometido a similar trámite en otro procedimiento administrativo.

2) Que dicho trámite ha sido realizado en un periodo no que no diste más de tres meses de la solicitud de la calificación urbanística ante el órgano competente

3) Y que dicha información pública se ha referido y ha comprendido la totalidad de los aspectos urbanísticos de la actuación.

6. De acuerdo con lo previsto en el número 2 del artículo 48, en los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal los actos de edificación de vivienda o los sujetos a calificación urbanística no podrán superar los límites de 50 viviendas por año o 5.000 metros cuadrados construidos de cualquier uso por año establecidos en el número 5 del artículo 24 o los que, en su caso, se fijen reglamentariamente.

7. Los particulares interesados deberán someter a consulta previa del Municipio las actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva que se prevén en el número 2 del artículo 54, a fin de que se pronuncie sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que se pretende llevar a cabo, debiendo especificarse los siguientes extremos:

a) Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone debiendo cumplir las condiciones de delimitación geométrica establecidas en la letra c) del número 1 del artículo 24.

b) Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificado en función de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente y su estado de desarrollo.

c) Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora.

El Ayuntamiento Pleno, tras someter la consulta previa al trámite de concertación interadministrativa y valorar la pertinencia de la propuesta y las circunstancias urbanísticas concurrentes, resolverá motivadamente sobre la viabilidad de la actuación estableciendo, en caso de que se pronuncie en sentido positivo, los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras exteriores existentes y demás condiciones preceptivas en virtud de lo regulado en el artículo 39 y advirtiendo la necesidad de someterse la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora al procedimiento del número 3 del artículo 38 y demás disposiciones concordantes de esta Ley.

Artículo 65. *La calificación urbanística para actos promovidos por las Administraciones Públicas o los usos correspondientes a áreas de servicios de carreteras.*

1. En la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local, se entenderá implícita la concesión de la calificación urbanística del suelo a que afecten.

Asimismo, en los casos y con los requisitos que reglamentariamente se determinen, podrá entenderse implícita dicha calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares, y que se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración Autonómica o Estatal.

2. En el caso de las obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

Artículo 66. *Las condiciones legales mínimas y la vigencia y caducidad de las licencias municipales.*

1. El contenido de las calificaciones urbanísticas previas integrará el de las correspondientes licencias municipales a título de condiciones legales mínimas.

2. Las licencias municipales se otorgarán:

a) Por plazo indefinido, las relativas a vivienda familiar, obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

b) Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial correspondiente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.

c) Por plazo determinado, justificado por el promotor de la actuación en su solicitud en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial, y fijado en el acto de calificación urbanística y recogido en la correspondiente licencia, en los restantes casos previstos en la letra b) del apartado 3.º del número 1 del artículo 54. En defecto de dicha justificación se entenderá que dicho plazo es de diez años.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado sucesivamente, siempre antes del vencimiento del plazo que estuviera corriendo. El plazo de la prórroga se determinará a solicitud del promotor de la actuación y, en su defecto, la primera prórroga no podrá exceder del plazo inicial y las sucesivas no podrán superar cada una de ellas, la mitad de este.

3. Las licencias municipales caducarán:

a) Por incumplimiento de las condiciones de la calificación urbanística o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación territorial y urbanística.

b) Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna.

4. La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuesto de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.

Sección 3.ª El régimen del suelo urbano y urbanizable

Artículo 67. *El régimen del suelo urbanizable sin programar.*

En el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva.

En el suelo urbanizable a que se refiere el párrafo anterior sólo podrán autorizarse:

a) Las obras correspondientes a infraestructuras y sistemas generales.

b) Las obras provisionales respecto de las que se haya asumido, con inscripción en el Registro de la Propiedad, la obligación de su demolición, sin derecho a indemnización, en el momento en que así lo requiera la Administración actuante.

Artículo 68. *El régimen del suelo urbanizable con Programa de Actuación Urbanizadora.*

La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora determina:

a) La identificación definitiva del ámbito concreto de gestión que delimita la actuación; la precisión de las condiciones técnicas, jurídicas y económicas necesarias para garantizar la completa ejecución de dicha actuación; y la vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad de ejecución, a la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 51, tal como resulten precisados por el planeamiento territorial y urbanístico y el Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y al patrimonio público del suelo comprenden:

1) La superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos de carácter urbanístico previamente existentes sea igual o superior a la que resulte de la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hubiera y en la proporción que corresponda, en terrenos con aprovechamiento lucrativo.

2) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra el sector fijado, que corresponda de entre los siguientes:

a) En municipios con población hasta 10.000 habitantes de derecho: un porcentaje entre el cinco y el diez por ciento, que se concretará por el municipio en atención a la memoria de viabilidad económica de la actuación, y que tendrá como destino su patrimonio público de suelo.

b) En municipios con población con más de 10.000 habitantes y hasta 30.000 habitantes de derecho: el diez por ciento con destino a su patrimonio público de suelo, salvo para aquellos Programas de Actuación Urbanizadora de uso global residencial cuya población potencial supere el treinta por ciento del incremento acumulado de población del municipio de los últimos seis años, en cuyo caso el porcentaje de participación será del quince por ciento, correspondiendo dos tercios de este al patrimonio público de suelo municipal y el resto al autonómico.

c) En municipios con población de más de 30.000 habitantes de derecho, o de más de 20.000 habitantes siempre que en los últimos cuatro años presenten un incremento acumulado de población igual o superior al cinco por ciento: el diez por ciento con destino al patrimonio público de suelo municipal, salvo en sectores de uso mayoritario residencial para vivienda libre o terciario comercial en cuyo caso será el quince por ciento, correspondiendo dos tercios de este al patrimonio público de suelo municipal y el resto al autonómico.

Esta cesión de aprovechamiento, cuando no deba cumplirse con suelo destinado a vivienda sujeta a algún tipo de protección pública, podrá ser sustituida por el abono en dinero a la administración actuante de su valor máximo legal fijado por esta. El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

3) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda a la diferencia entre el aprovechamiento tipo del sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra.

La entrega de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo correspondiente a la diferencia entre el del sector y el tipo del área de reparto se realizará con carácter fiduciario a la Administración municipal, debiendo cuantificarse el excedente a los efectos de compensar a los propietarios de suelo integrado en el área de reparto cuyo aprovechamiento resulte inferior al tipo.

Este excedente de aprovechamiento sólo podrá sustituirse por su equivalente en metálico cuando los suelos afectados por el aprovechamiento deficitario no estuvieran adscritos expresa y concretamente al sector o ámbito de actuación correspondiente, determinándose su valoración análogamente al procedimiento establecido en el artículo 75 de esta Ley.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas respectivas del porcentaje restante del aprovechamiento tipo del área de reparto que corresponda según la letra b) anterior y la posibilidad del ejercicio de los derechos determinados en el apartado 1.3 del número 1 del artículo 50.

Antes de la ultimación de las obras de urbanización no será posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los previstos en el párrafo segundo del artículo anterior. Sin embargo, en los supuestos que se precisen reglamentariamente, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones que en el suelo urbano.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración actuante en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos por el planeamiento territorial y urbanístico.

Artículo 69. *El régimen del suelo urbano.*

1. En los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

1.1. En el suelo urbano consolidado al que se refiere el número 2 del artículo 45, los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previstos por la ordenación territorial y urbanística en los plazos establecidos por el planeamiento, así como, en su caso, afectados al cumplimiento del deber de solventar las insuficiencias señaladas en dicho precepto hasta alcanzar la condición de solar, mediante el proyecto de obras públicas ordinarias o el de urbanización simplificado previstos en el último párrafo del número 3 del artículo 111 de esta ley.

1.2. En el suelo urbano no consolidado al que se refiere el número 3 del artículo 45, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los señalados en los artículos 50 y 51, tal como resulten precisados por el planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo procedentes serán:

a) En el caso de terrenos sometidos a operaciones de reforma interior, previsto en la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, las siguientes de acuerdo con los objetivos del planeamiento de ordenación municipal o del planeamiento especial que corresponda:

1.º Las superficies de suelo dotacional público derivadas del cumplimiento de dichos objetivos y dimensionadas por relación a los estándares mínimos de calidad urbana regulados en el artículo 31.

El planeamiento podrá incrementar o disminuir las superficies anteriores, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de los objetivos de la operación de reforma interior, del aprovechamiento atribuido y de las plusvalías generadas por la acción pública.

2.º La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idóneo para materializar el diez por ciento del aprovechamiento resultante de los mencionados objetivos.

El planeamiento podrá incrementar o disminuir el porcentaje anterior, según proceda y de forma suficientemente motivada, en función de las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada, con el límite del quince por ciento y el cinco por ciento, respectivamente.

Dicho incremento o disminución se efectuará sobre la base del correspondiente estudio de mercado que permita fijar las diferencias y proporciones entre los diversos valores de repercusión de suelo para cada uso global y pormenorizado en la situación final e inicial de la reforma interior.

b) En el caso de terrenos a los que el planeamiento atribuya, sea por cambio del uso a uno de mayor rentabilidad, sea por incremento de la edificabilidad, un aprovechamiento objetivo superior al del planeamiento anterior, las siguientes:

1.º El suelo dotacional público resultante de aplicar los estándares regulados en el artículo 31 en función del incremento de aprovechamiento que el planeamiento otorgue y determinado por el procedimiento descrito en el número 3 del artículo 71, en caso de que se aplique la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico. Estas superficies se ubicarán en la misma zona de ordenación urbanística que los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento si bien, en los Municipios con población inferior a 10.000 habitantes de derecho, se podrán ubicar fuera de ella siempre que se justifique su adecuado servicio a la mencionada zona y se asegure la coherencia con el modelo de ordenación establecido por el plan y con el principio de cohesión social. En cualquier caso, los costes de urbanización correspondientes a los suelos dotacionales se sufragarán por los propietarios de los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento.

2.º La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo suficiente e idónea para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente, pudiendo el planeamiento incrementar o disminuir dicho porcentaje, de manera motivada, en función de las plusvalías y sobre la base de estudio de mercado actualizado hasta el quince por ciento y el cinco por ciento, respectivamente.

c) En el caso de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora previsto en el apartado B) del número 3 del artículo 45, las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas serán las definidas en el art. 68.b.1, y las cesiones de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra dicha unidad de actuación, serán las que corresponda de entre los siguientes:

a) En municipios con población hasta 10.000 habitantes de derecho: un porcentaje entre el cinco y el diez por ciento, que se concretará por el municipio en atención a la memoria de viabilidad económica de la actuación, y que tendrá como destino su patrimonio público de suelo.

b) En municipios con población con más de 10.000 habitantes de derecho: el diez por ciento con destino al patrimonio público de suelo municipal.

Esta cesión podrá ser sustituida por el abono en dinero a la administración actuante de su valor, tasado por esta de conformidad con los procedimientos de enajenación previstos en el artículo 79.3, excepto cuando el deber pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en los términos establecidos en la legislación de suelo estatal.

El importe obtenido deberá ser ingresado en todo caso en el patrimonio público de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 77.

1.3. En los casos en que exista imposibilidad física de materialización de las cesiones de suelo dotacional público previstas en las letras a) y b) del punto 1.2 anterior en solares o parcelas urbanizados del ámbito correspondiente, el deber de cesión de estos podrá

sustituirse, motivadamente y siempre que se asegure la identidad en su valoración, por la entrega a la administración de una superficie edificada equivalente dentro de un complejo inmobiliario urbanístico ubicado en el ámbito. Esta superficie se recogerá en el instrumento correspondiente como edificabilidad no lucrativa y deberá calificarse expresamente como bien dotacional público.

Excepcionalmente, en el caso de que tampoco fuera posible materializar el deber de cesión en los términos referidos en el párrafo anterior, este podrá sustituirse motivadamente, y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la entrega de su equivalente económico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el correspondiente patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas.

Las valoraciones a que se refiere el presente apartado se realizarán en los términos del artículo 70.4 de esta ley y requerirán informe favorable previo de los servicios técnicos municipales.

En los supuestos de sustitución previstos en este apartado para actuaciones urbanizadoras, esta tendrá la consideración de costes de urbanización en los términos del artículo 115 de la presente ley.

1.4. Las cesiones previstas en el presente artículo podrán ser sustituidas motivadamente, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la entrega de su equivalente económico en los términos del apartado 1.3 del artículo 69.1 de esta ley, en los siguientes supuestos:

a) Las cesiones de suelo con aprovechamiento lucrativo previstas en este artículo cuando no deba cumplirse su destino para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública en los términos previstos en la legislación de suelo estatal.

b) Cuando se trate de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora previstos en el apartado B) del número 3, del artículo 45, en los términos previstos en la legislación de suelo estatal.

2. En los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal, por estar exentos del deber de contar con dicho planeamiento, el régimen urbanístico del suelo urbano será el siguiente:

2.1. En el suelo urbano que tenga ya la condición de solar, el establecido en el apartado 1.1 del artículo anterior.

2.2. En el suelo urbano de reserva, los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización y edificación conforme a lo dispuesto en el art. 129, en régimen de obras públicas ordinarias, siendo de aplicación los derechos y deberes que correspondan de entre los previstos en los artículos 50 y 51 y en los términos que precise el planeamiento.

A estos efectos:

a) Las cesiones de suelo consistirán en la reserva de las superficies adecuadas para cubrir las necesidades de la población y ordenación previstas, debiendo justificarse expresamente los equipamientos, zonas verdes y aparcamientos de vehículos necesarios, determinando en el planeamiento la forma y el régimen de obtención de los terrenos dotacionales. Además, se cederá el suelo necesario para materializar el aprovechamiento lucrativo a que se refiere la letra c) del art. 69.1.2.

b) Podrá eximirse de la cesión del porcentaje de aprovechamiento cuando el municipio estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación correspondiente.

Sección 4.ª Las áreas de reparto y los aprovechamientos tipo

Artículo 70. *La delimitación de áreas de reparto.*

1. Las áreas de reparto en suelo urbanizable deben comprender:

a) Uno o varios sectores completos; y

b) Los sistemas generales no incluidos en ningún sector.

La superficie de estos sistemas se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada y debidamente calculada para que éstas tengan un aprovechamiento

tipo similar en aquellos sectores para los que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario, en caso de estar definido este último en el Plan de Ordenación Municipal.

2. Las áreas de reparto en los ámbitos de unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y, en su caso, de los sometidos a operaciones de reforma interior a que se refieren, respectivamente, las letras B) y A), a) del número 3 del artículo 45, se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable, sin que en este caso sea obligada la adscripción de sistemas generales a aquéllas.

3. En el suelo urbano consolidado y en el no consolidado porque el planeamiento le atribuya un aprovechamiento objetivo superior al preexistente a que se refiere la letra A), b) del número 3 del artículo 45, no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.

4. A los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de actuación, el planeamiento urbanístico les atribuirá como aprovechamiento urbanístico, la media ponderada de las edificabilidades asignadas por el Plan a la Zona de Ordenación Urbanística en la que estén incluidos, referidas al uso predominante de la Zona.

Artículo 71. *La determinación y el cálculo del aprovechamiento tipo.*

1. El Plan de Ordenación Municipal fijará, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto que explícitamente delimite.

2. Para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento urbanístico ponderado total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

3. Para calcular el aprovechamiento privativo de las parcelas edificables incluidas en unidades de actuación discontinuas en suelo urbano no consolidado a que se refiere la letra b) del número 3 del artículo 45, se procederá de la siguiente forma:

a) En cada Zona de Ordenación Urbanística delimitada por usos y tipologías homogéneas, la superficie de las reservas dotacionales a que se refiere la letra a) del número 2 del artículo 24, se dividirá entre el incremento total de aprovechamiento urbanístico que se atribuya a la Zona de Ordenación Urbanística.

Dicho cociente representa el coeficiente en el que cada parcela edificable colabora en la obtención de suelo dotacional establecida en el apartado 1 de la letra b) del punto 1.2 del número 1 del artículo 69, en relación con el incremento de aprovechamiento atribuido a la Zona de Ordenación Urbanística.

La porción de suelo dotacional que le corresponde compensar a cada parcela concreta se fijará multiplicando el citado cociente por el incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable.

b) El aprovechamiento que le corresponde ceder a cada parcela edificable para compensar dicha porción de suelo dotacional, se determinará multiplicando la porción anterior por el aprovechamiento atribuido por el planeamiento a los suelos dotacionales incluidos en la mencionada Zona.

c) Se calculará el porcentaje de participación pública en las plusvalías correspondiente al incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable.

Este producto representa la carga de cesión de aprovechamiento lucrativo establecida en la letra b) del punto 1.2 del número 1 del artículo 69.

d) El aprovechamiento privativo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo la cantidad obtenida en la letra c) anterior y previo levantamiento de la carga dotacional establecida en la letra b) anterior mediante el correspondiente proceso de transferencia de aprovechamiento urbanístico. Asimismo, se podrá determinar mediante compensaciones económicas calculadas sobre la base de un riguroso estudio de mercado que defina el valor de repercusión, del uso atribuido a la parcela edificable, aplicados a los aprovechamientos determinados en las letras b) y c) anteriores y calculados en los términos establecidos en la legislación estatal sobre suelo.

Artículo 72. *Los coeficientes correctores de uso y tipología.*

1. Cuando el Plan de Ordenación Municipal prevea, dentro de un área de reparto, usos globales o tipologías edificatorias, incluidos los relativos a vivienda sujeta a protección pública, que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo podrán utilizarse coeficientes correctores de ponderación, a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante.

2. A falta de coeficientes diferenciados se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir.

3. En la ordenación detallada correspondiente a las actuaciones urbanizadoras se mantendrá el aprovechamiento tipo determinado en el planeamiento de ordenación municipal, siempre que el uso mayoritario atribuido al ámbito de ordenación no se modifique. En todo caso, en el momento de formulación del proyecto de reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar coeficientes de ponderación concretos y actualizados para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada y según el Programa definitivamente aprobado.

Para ello, respetándose el derecho al aprovechamiento privativo establecido según esta Ley, se aplicará a la superficie edificable total correspondiente a los diferentes usos y tipologías que el Programa haya determinado, los coeficientes de ponderación relativos derivados de los respectivos valores de repercusión, procediéndose, ulteriormente, a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a los diferentes adjudicatarios en la operación reparcelatoria de acuerdo con sus respectivos derechos.

En el caso previsto en el párrafo anterior, los coeficientes de ponderación tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y se tramitarán, para su aprobación, de manera conjunta con éste.

Artículo 73. *Las transferencias de aprovechamiento.*

1. Los propietarios de una parcela o solar pueden transferir su correspondiente aprovechamiento privativo a otras parcelas o solares que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son adquiridos en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados.

Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. La validez de toda transferencia exigirá la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento privativo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento privativo y el excedente de aprovechamiento urbanístico que es objeto de adquisición con la transferencia.

4. Las reparcelaciones voluntarias, concertadas entre los afectados para la concreción del cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos en los términos más acordes con sus preferencias, se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los números anteriores.

Artículo 74. *Las reservas de aprovechamiento.*

1. Con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento privativo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia.

Según se trate de una transmisión a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva, en su favor:

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente.

Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no dé lugar, directa e inmediatamente, a la adquisición de un excedente de

aprovechamiento urbanístico. No podrá, por tanto, reservarse el aprovechamiento para ulterior transferencia, quien efectúe la cesión como consecuencia de inmediata transferencia o de una reparcelación.

b) La Administración o el urbanizador que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa, voluntaria o forzosa.

No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento urbanístico equivalentes al terreno dotacional público.

La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio o Administración expropiante y se anotará en el Registro de la Propiedad al margen de la transmisión de la que traiga su causa. La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento. El Municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión que motivó la reserva. Podrá oponerse a la aprobación el urbanizador, cuando se pretenda adquirir así excedentes de aprovechamiento urbanístico radicados en el ámbito de la correspondiente actuación urbanizadora.

2. Cuando el aprovechamiento privativo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por un Programa de Actuación Urbanizadora sea inferior al total aprovechamiento urbanístico de los terrenos comprendidos por éste, el urbanizador que financie la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la diferencia.

3. El titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva o el menor plazo que resulte de la aplicación del número 3 del artículo 149.

Artículo 75. *Las compensaciones monetarias sustitutivas.*

1. Los Municipios podrán, por razones de interés público local y en los supuestos contemplados en esta Ley, transmitir, directamente y en metálico, el excedente de aprovechamiento urbanístico radicado sobre parcelas o solares urbanos, con motivo de la solicitud de licencia de edificación. Esta solicitud se acompañará de una oferta de venta al patrimonio municipal de suelo de la propia parcela o solar para la que se solicite licencia, por precio unitario que mejore el propuesto por el solicitante como valor de adquisición de aquel excedente. La solicitud hará constar la justificación de gastos habidos con motivo de la petición de licencia, incluidos los del proyecto técnico. La oferta de venta deberá ser suscrita por quien ostente la propiedad o facultad de disposición suficiente sobre la parcela o el solar. El Municipio podrá aceptar la oferta de venta pagando, por metro cuadrado de aprovechamiento privativo, un precio superior en un veinte por cien al que el oferente hubiera propuesto satisfacer por metro cuadrado de excedente de aprovechamiento urbanístico e indemnizándole, además, los gastos justificados que hubiera acreditado.

El Municipio deberá resolver sobre la adquisición dentro de los dos meses siguientes al momento en que el ofertante deposite o avale el importe que ofrezca pagar por el excedente de aprovechamiento urbanístico. Dentro del mismo plazo, el Municipio podrá inadmitir la oferta de adquisición en metálico o condicionarla a distinta valoración del aprovechamiento urbanístico. Transcurrido el plazo sin resolución expresa alguna se entenderá adquirido el aprovechamiento por el precio depositado.

2. Los Municipios podrán aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que el Municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio municipal de suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la legislación estatal sobre suelo, previo informe de la Administración tributaria competente. Si esta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo la persona titular de la Alcaldía ordenar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

3. No será preciso formular la oferta de venta de la parcela a la que se refiere el número 1 cuando quien oferte la adquisición de excedente de aprovechamiento urbanístico, pague un precio superior en un veinte por cien al que resultaría del cuadro indicativo.

4. El pago por el excedente de aprovechamiento deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

5. La adquisición de excedentes de aprovechamiento urbanístico en metálico tendrá carácter subsidiario respecto de la regulada en los dos artículos precedentes.

CAPÍTULO III

La intervención pública en el mercado inmobiliario

Sección 1.ª Los patrimonios públicos de suelo

Artículo 76. *La constitución con el carácter de patrimonios separados y su gestión.*

1. La Administración de la Junta de Comunidades y los Municipios, de forma independiente o mancomunada o consorciada, deberán constituir sus respectivos patrimonios públicos de suelo con la finalidad de crear reservas para actuaciones públicas y de facilitar el planeamiento territorial y urbanístico y su ejecución en el marco de sus correspondientes competencias.

2. Cada patrimonio público de suelo integrará un patrimonio independiente, separado del restante patrimonio de la administración titular.

Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos incluidos en los patrimonios públicos de suelo o sustitución por su equivalente económico de la cesión relativa a la parte de aprovechamiento urbanístico perteneciente a la administración deberán aplicarse a la conservación y ampliación de dichos patrimonios.

3. Las administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán documentar, en los términos que se precisen reglamentariamente, los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones de bienes y el destino final de estos. La gestión anual de la explotación se acompañará a la liquidación de las cuentas correspondiente a la ejecución de los presupuestos anuales y será objeto de control en los mismos términos que dicha liquidación.

4. Los patrimonios públicos de suelo constituirán el medio principal para el desarrollo del servicio público de intervención en el mercado de suelo y de la política de vivienda y tendrán el carácter de patrimonio separado y circular, de manera que los ingresos obtenidos de la enajenación de sus bienes revertirán íntegramente a este.

Las administraciones titulares podrán gestionar dicho patrimonio en cualquiera de las formas permitidas por su legislación reguladora, la normativa patrimonial y demás de pertinente aplicación.

5. El patrimonio público de suelo de la Junta de Comunidades se regirá por las disposiciones del presente Capítulo sin perjuicio de las especialidades propias de su normativa específica y estará adscrito a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El destino de los bienes del patrimonio público de suelo de la Junta de Comunidades será cualquiera de los establecidos en el artículo 79 de esta ley, siendo preferentes tanto los referidos a políticas de vivienda como a medidas para el desarrollo y la lucha contra la despoblación en pequeños municipios de carácter rural de nuestra Región.

Artículo 77. *Los bienes integrantes de los patrimonios.*

Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales de la administración a los que una disposición legal o reglamentaria o el planeamiento territorial o urbanístico asigne expresamente tal destino, vincule a la construcción o rehabilitación de viviendas con sujeción a algún régimen de protección pública o atribuya cualquier otro uso de interés social.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en dinero.

c) Los derechos de aprovechamiento urbanístico, los terrenos y construcciones adquiridos, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, por la administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley.

d) El canon de participación pública en el suelo rústico, así como las cuantías que puedan obtenerse en sustitución de las labores de replantación conforme al artículo 64 de esta ley.

e) Los recursos obtenidos por cada administración derivados de infracciones urbanísticas y en sustitución de su participación en el aprovechamiento urbanístico o de las cesiones obligatorias en los casos y con los destinos legalmente previstos.

Artículo 78. *Las reservas de terrenos.*

1. El planeamiento territorial y urbanístico podrá establecer, en el suelo urbanizable y rústico de reserva, áreas reservadas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación por la Administración correspondiente de su patrimonio público de suelo.

2. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en el número 1 comportará:

a) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por el procedimiento de delimitación de las unidades de actuación.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración correspondiente.

Artículo 79. *El destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Los bienes de los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados a:

a) Construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, siempre que dicho fin sea compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico y exista demanda acreditada y suficiente en los registros administrativos correspondientes.

b) Usos de conservación y mejora del medio ambiente, incluyéndose tanto el medio natural como el urbano, así como la protección del patrimonio arquitectónico, cultural y del paisaje rústico y urbano.

c) La gestión pública del suelo incluyendo la adquisición, posesión, reivindicación, administración, gravamen y enajenación de toda clase de bienes, así como la asunción de facultades fiduciarias de disposición.

2. Además, podrán destinarse a los siguientes usos de interés social:

a) Creación y promoción de suelo para el ejercicio de nuevas actividades empresariales o ampliación de las existentes, que en ambos casos generen empleo y sean compatibles con el desarrollo sostenible.

b) Obras de urbanización y ejecución de sistemas generales y sistemas locales en suelo urbano.

c) Construcción de equipamientos colectivos y otras instalaciones de uso público municipal, siempre que sean promovidos por las Administraciones Públicas o sus sociedades instrumentales.

d) Operaciones de iniciativa pública de rehabilitación de viviendas, mejora de la accesibilidad universal, de eficiencia energética o, en general, de regeneración y renovación urbana.

e) Rehabilitación del Patrimonio Histórico Cultural.

f) Mejora de la movilidad del medio urbano, de sus espacios públicos, de la accesibilidad y de la seguridad de los barrios y pedanías o núcleos urbanos, así como del medio rural y la lucha contra la despoblación en este.

g) Creación y mejora de la configuración de las zonas verdes y espacios libres.

h) Operaciones de conservación, protección o recuperación del medio físico natural.

i) Planificación territorial y gestión del Patrimonio Municipal del Suelo, así como todo aquello que afecte a la catalogación, programación y actuación permanente del inventario de dicho patrimonio.

j) La protección, gestión, ordenación y fomento del paisaje.

k) Aportaciones a capital de sociedades urbanísticas.

l) Conservación, mejora y ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

3. Los bienes integrados en los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante concurso, por precio que, cuando deban destinarse a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, no podrá superar el de su valor legalmente establecido. El pliego de condiciones justificará, en función de la demanda real que resulte del Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública, el concreto tipo de protección pública a que se deberán destinar las viviendas y fijará los plazos máximos para la ejecución de las obras de urbanización y edificación pendientes, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones.

La sustitución de los aprovechamientos que correspondan a la administración actuante conforme a los artículos 68 y 69 de esta ley seguirá la regulación establecida en estos.

b) Cedidos gratuitamente o por precio igual a su valor legalmente establecido cuando se destinen a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública o a programas de conservación o mejora medioambiental, bien a cualquiera de las otras Administraciones Públicas territoriales o, en general, a cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público, mediante convenio suscrito a tal fin, bien a entidades cooperativas o de carácter benéfico o social sin ánimo de lucro mediante concurso.

Cuando los concursos a que se refieren las letras a) y b) queden desiertos, la administración actuante podrá enajenar directamente los bienes, con sujeción a los pliegos o bases de unos y otros.

c) Cedidos gratuitamente, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualquiera de las restantes administraciones territoriales o, en general, a cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público, para la ejecución de equipamientos públicos o de otras instalaciones de utilidad pública o interés social.

d) Permutados directamente por otros bienes inmuebles, de conformidad con la normativa de patrimonio de la administración titular del patrimonio público de suelo, en el caso de operaciones de realojo, renovación urbana, o promoción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

A los efectos del presente artículo, se entenderá por persona jurídica de derecho privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones Públicas o personas jurídicas de Derecho público.

e) Los terrenos destinados a sistemas generales o dotaciones públicas locales no incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación podrán obtenerse mediante permuta con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo y que sean de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda subjetivamente a su propietario.

La permuta de terrenos se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 128 y requerirá que previamente se haya determinado el aprovechamiento urbanístico que corresponde al propietario afectado y los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados.

4. Son condiciones de las enajenaciones de bienes del patrimonio público de suelo:

a) El sometimiento al derecho de tanteo y retracto regulado en el artículo 83 de esta ley.

b) La vinculación, cuando su destino sea residencial en los términos de la letra a) del número 1 de este artículo, a la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, si bien de promoción privada por el adquirente.

c) La enajenación, permuta o cesión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo deberá efectuarse en condiciones que aseguren, cuando proceda, los plazos máximos de urbanización y edificación y los precios finales de las viviendas e impidan, en todo caso, a los adquirentes tanto de aquellos como de estas la ulterior enajenación por precio superior al de adquisición con el incremento derivado de los índices pertinentes.

d) Los bienes del patrimonio público de suelo no podrán enajenarse, gravarse ni permutarse sin autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, cuando su valor exceda del veinticinco por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto anual del Municipio. No obstante, se dará cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de toda enajenación de bienes que se produzca.

e) Las condiciones recogidas en las letras a), b) y c) anteriores se harán constar en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria.

Sección 2.ª Los derechos de superficie

Artículo 80. *La finalidad y características del derecho de superficie.*

La Administración de la Junta de Comunidades y los Municipios podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio público del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio tasado, así como a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

Artículo 81. *La concesión del derecho de superficie.*

La concesión del derecho de superficie, así como su carácter oneroso, se regirán por las mismas reglas establecidas en la Sección anterior para los patrimonios públicos de suelo.

Artículo 82. *Los beneficios del derecho de superficie.*

La concesión del derecho de superficie por la Administración y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

Sección 3.ª Los derechos de tanteo y retracto sobre suelo y edificaciones

Artículo 83. *Los bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto y las Administraciones titulares de éstos.*

1. Estarán sujetos al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, las transmisiones onerosas de los bienes inmuebles, sean terrenos o edificaciones, siguientes:

a) Los comprendidos en Planes de Singular Interés y Proyectos de Singular Interés formulados para la ejecución de programas de vivienda.

b) Las viviendas de promoción pública autonómica y las sujetas a un régimen de protección pública, incluidas aquéllas en las que la Administración esté habilitada, al menos, para tasar su precio.

c) Las resultantes de operaciones de rehabilitación promovidas por las Administraciones Públicas o cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.

d) Los que tengan la condición de bienes de interés cultural o estén situados en conjuntos de interés histórico o artístico.

e) Los comprendidos en ámbitos de actuaciones urbanizadoras en Municipios de más de 20.000 habitantes de derecho en los que, conforme a esta Ley, se deban prever reservas de suelo para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública parte de su edificabilidad.

2. Estos derechos tendrán vigencia mientras permanezca la declaración cultural o la afectación al correspondiente régimen en los supuestos de las letras b) y c) del número 1 y máxima de diez años a contar desde la aprobación del Plan o Proyecto de Singular Interés o la delimitación de la zona correspondiente. Su ejercicio se regirá por esta Ley y sus normas de desarrollo y, en todo lo no previsto en ellas, por la legislación general de pertinente aplicación.

3. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y los Municipios, en el planeamiento territorial y urbanístico o por el procedimiento establecido en el número 3 del artículo 111, podrán delimitar zonas en las que las transmisiones onerosas de bienes inmuebles estén sujetas, en su favor, al derecho de tanteo y, en su caso, al de retracto.

Dichas zonas únicamente podrán comprender:

a) Terrenos que tengan la condición de suelo urbanizable o rústico.

b) Terrenos destinados por el planeamiento territorial y urbanístico, en virtud de su calificación, para la construcción de viviendas sometidas a un régimen de protección pública o a otros usos de interés público y social.

c) Terrenos sujetos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico a actuaciones de rehabilitación.

Artículo 84. *El registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto; su relación con las funciones públicas notarial, registral, hipotecaria y mercantil.*

1. En la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y en los Municipios que hayan delimitado zonas conforme a lo previsto en el número 3 del artículo anterior y que así lo acuerden funcionará un registro, organizado por zonas, de las transmisiones onerosas de que sean objeto los bienes sujetos en dichas zonas a los derechos de tanteo y retracto.

Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del registro a que se refiere el párrafo anterior.

2. El registro establecido en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística actuará también como registro municipal respecto de los términos de todos los Municipios que no tuvieran constituido registro propio. A los efectos de la gestión urbanística municipal, el contenido correspondiente del primero estará a la disposición de los segundos en la forma que se determine reglamentariamente.

En el supuesto previsto en el párrafo anterior, las notificaciones a los Municipios en tanto que titulares de los derechos de tanteo y retracto deberán practicarse en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. El registro administrativo de bienes inmuebles sujetos a los derechos de tanteo y retracto por razón urbanística deberá, de oficio y para la debida efectividad de estos derechos, comunicar todo su contenido y sus actualizaciones periódicas, en la forma que reglamentariamente se determine, a los Colegios Notariales del Territorio y al Colegio de Registradores de Castilla-La Mancha.

Artículo 85. *La notificación al registro administrativo de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto de los propósitos de transmisión.*

1. Los propietarios de terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto que pretendan transmitir onerosamente dichos bienes, deberán notificar al registro administrativo de la Administración titular de los derechos de tanteo y retracto, en debida forma, su propósito de efectuar aquella transmisión.

La notificación debe incluir, como mínimo, los siguientes datos:

a) Identificación indubitada tanto física como jurídica del inmueble objeto de la transmisión.

b) Título que se ostenta sobre el inmueble y, en su caso, datos de inscripción registral del mismo.

c) Fórmulas jurídicas previstas para la transmisión.

d) Condiciones para la transmisión.

En el supuesto de la aplicación de la ejecución por sustitución del propietario, la publicación del correspondiente edicto o anuncio en el Diario Oficial que proceda producirá los efectos propios de la notificación a que se refiere el párrafo anterior.

2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de sociedades mercantiles cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en esta Sección.

3. El derecho de tanteo podrá ejercitarse durante el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al que la notificación haya entrado en el registro del órgano competente.

4. Cuando no se hubiera efectuado la comunicación requerida en este artículo o se hubiera omitido en ella alguno de los contenidos legalmente preceptivos, así como cuando el precio satisfecho por la transmisión resultase inferior o las condiciones menos onerosas que lo comunicado a la Administración correspondiente, ésta podrá ejercitar el derecho de retracto dentro del plazo de los dos meses siguientes al día en que haya tenido conocimiento íntegro de la enajenación.

5. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ejerce los derechos de tanteo y retracto en beneficio propio, del Municipio o de personas jurídicas de derecho público o privado pertenecientes al sector público, o a favor de personas físicas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Oficial, que deben subrogarse en la posición de la Administración. En este último caso, la persona beneficiaria del derecho de adquisición será la seleccionada en el proceso de adjudicación establecido por la normativa de vivienda para la adjudicación de viviendas con protección pública.

6. La falta de acreditación de haberse notificado la enajenación de bienes afectados por áreas de tanteo y retracto con los requisitos exigidos en los apartados anteriores, producirá los efectos obstativos de la inscripción en el Registro de la Propiedad previstos en la normativa estatal reguladora del mismo.

Artículo 86. *La caducidad de los efectos del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto y la resolución de la transmisión por incumplimiento.*

1. Los efectos derivados del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto caducarán, recuperando el propietario la plena disposición sobre el bien correspondiente, por el mero transcurso del plazo de tres meses, a contar desde la adopción de la correspondiente resolución de adquisición, sin que la Administración haya hecho efectivo el precio en la forma convenida.

2. Cuando el precio deba abonarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión realizada en favor de aquélla.

3. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen. En el caso de pago mediante entrega de terrenos no regirá el plazo de tres meses establecido en el número 1, sino el que fijen de mutuo acuerdo las partes.

Artículo 87. *El tanteo y el retracto ejercidos sobre transmisión consistente en permuta.*

Cuando la transmisión que haya motivado el ejercicio por la Administración del derecho de tanteo o el de retracto consista en una permuta de terrenos con o sin edificaciones por una edificación nueva o parte de ella, a construir en dichos terrenos, aquélla quedará igualmente obligada a la entrega de la edificación nueva, en la cantidad y las condiciones acordadas por las partes.

Artículo 88. *El destino de los bienes adquiridos.*

1. La Administración Pública que haya adquirido un bien como consecuencia del ejercicio del derecho de tanteo o el de retracto estará obligada a incorporar el bien al correspondiente patrimonio público de suelo o, en todo caso, dar al mismo un destino conforme a las finalidades legales de la intervención pública en el mercado inmobiliario.

2. El apartamiento del destino a que se refiere el número anterior otorgará derecho al transmitente a instar la resolución de la transmisión realizada en favor de la Administración.

CAPÍTULO IV

Las parcelaciones y las reparcelaciones

Artículo 89. *La parcelación urbanística.*

1. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes:

a) En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos.

b) En suelo rústico, cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar sean susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refieren la letra f) del número 1.2.º y el número 1.3.º del artículo 54 o, en todo caso, de carácter específicamente urbano. No obstante, no se considerará parcelación urbanística la división de fincas o segregación de terrenos que se lleve a cabo en ejecución de Proyectos de Singular Interés cuyo objeto sea la implantación de infraestructuras destinadas a servicios públicos de interés general.

2. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los dos artículos siguientes.

Artículo 90. *La indivisibilidad de fincas y parcelas.*

Son indivisibles las siguientes fincas y parcelas:

a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas o parcelas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca o parcela con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.

c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.

Artículo 91. *El régimen de las parcelaciones urbanísticas.*

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en los núcleos de población de municipios sin planeamiento, o de municipios que cuenten con planeamiento que carezca de ordenanzas o normas urbanísticas, mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, Plan de Delimitación de Suelo Urbano, o hasta la aprobación y entrada en vigor de una Norma Técnica de Planeamiento que tenga por objeto el previsto en la letra d) del número 1 del artículo 15, y en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Se exceptúan de la regla anterior las parcelaciones que tengan su origen y se integren en operaciones jurídicas de sucesión mortis causa, siempre y cuando se legitimen por la correspondiente licencia urbanística otorgada conforme a las determinaciones del ordenamiento territorial y urbanístico vigente o, en su defecto, mediante ordenanza municipal que deberá ser objeto de informe preceptivo y vinculante por parte de la correspondiente Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

3. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia municipal.

Artículo 92. *La reparcelación.*

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, delimitada para la ejecución del planeamiento urbanístico, para su nueva división ajustada a éste, con adjudicación de las nuevas parcelas o fincas a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación puede tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.

b) La regularización de las fincas o parcelas existentes.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

d) La adjudicación a la Administración Municipal de los terrenos de cesión destinados a dotaciones públicas, así como, la adjudicación a la Administración actuante de los solares en los que se materialice la participación de ésta en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.

e) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas originarias por solares resultantes de la ejecución.

3. La sustitución que se refiere la letra e) del número anterior se produce mediante adjudicación de solar o solares resultantes y, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

a) El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquellos afectos al pago de los costes de urbanización y gestión.

b) El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste una vez deducido el correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.

c) El solar o los solares precisos para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico correspondiente a los propietarios de suelo de sistemas generales adscritos a la unidad de actuación.

4. La delimitación de la unidad de actuación coloca a los terrenos en situación de reparcelación en la que queda prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza de la operación reparcelatoria.

La reparcelación puede llevarse a cabo de forma voluntaria y forzosa. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del urbanizador o de oficio por la Administración actuante.

El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad de actuación.

5. Reglamentariamente se determinará:

a) Los supuestos en que es innecesaria la reparcelación y en los que no se produce, por tanto, la situación a que se refiere el número anterior.

b) La iniciativa y el contenido sustantivo y documental de la reparcelación.

c) El procedimiento de aprobación de la reparcelación que, en todo caso, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1.º) Información pública por plazo mínimo de un mes mediante edicto publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, posterior o simultáneamente, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad.

2.º) Notificación formal e individual a los titulares de derechos afectados por la reparcelación. En la notificación se hará constar la necesidad de que el titular ratifique su facultad de participar en la ejecución de la actuación urbanizadora en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Si el propietario declinara el ejercicio de dicha facultad, se estará a lo dispuesto en el artículo 118.2.

A los efectos del presente artículo, se considerará titular de derechos afectados por la reparcelación a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan

presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a los que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

3.º) Acreditación de la titularidad y situación de las fincas originarias mediante certificación del Registro de la Propiedad de dominio y cargas.

4.º) A los titulares registrales no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación deberá otorgárseles trámite de audiencia por plazo de un mes, sin necesidad de nuevo trámite de información pública. La notificación que se practique al efecto deberá reunir los requisitos de la regla 2.ª de la presente letra.

5.º) A los titulares que resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública, deberá otorgárseles trámite de audiencia por plazo mínimo de veinte días, sin necesidad de nuevo trámite de información pública.

6.º) La adjudicación de solares a la Administración actuante en los que se materialice la participación de ésta en las plusvalías generadas por la actuación urbanística, podrá realizarse directamente a favor de cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público que designe dicha Administración actuante.

7.º) Deberá acreditarse el cumplimiento de la publicación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora a cuya ejecución sirva.

Artículo 93. *Los criterios para la reparcelación.*

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos en una reparcelación voluntaria se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por los propietarios afectados, los criterios previstos por la legislación general para las valoraciones por razón de urbanismo, en los términos que se precisen reglamentariamente en desarrollo de esta Ley.

Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación territorial y urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

b) El aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en el solar resultante adjudicado a un propietario habrá de ser proporcional al aprovechamiento privativo al que éste tenga derecho por razón de la superficie de su finca originaria. Para garantizar el equitativo reparto de beneficios y cargas, será de aplicación lo prescrito en el número 3 del artículo 72 de esta Ley.

c) El solar o los solares adjudicados deberán tener la misma localización que la de las correspondientes fincas originarias o, de no ser ello posible, la más cercana posible a esta última.

Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y los solares resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.

d) Se adjudicarán a la Administración actuante, además de los terrenos y solares correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas, los solares resultantes que procedan en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo de la unidad de actuación. No obstante, en las actuaciones en que se opere mediante urbanizador, podrá preverse, siempre que se cumplan las condiciones previstas en el apartado 3 de la letra b) del artículo 68 y lo acepte la Administración actuante, el abono en metálico a ésta del excedente y, por tanto, de los correspondientes solares, en especial cuando se ofrezca la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio de venta o alquiler tasado. A este efecto, si la aceptación de la Administración no se ha recabado antes de la formulación del proyecto, ésta podrá interesarse formalmente durante el período de información pública.

e) En ningún caso, podrá procederse a la adjudicación como solares y fincas independientes de superficies que no tengan ni la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable.

f) Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o

el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

Para que proceda la adjudicación en metálico de defectos o excesos en la adjudicación, deberá acreditarse en el procedimiento el resultado de la formulación de requerimientos fehacientes para determinar a quién corresponde pagar o percibir las indemnizaciones sustitutorias de defectos o excesos en la adjudicación.

Dichos requerimientos podrán formularse entre los propietarios y el urbanizador, cuando sea distinto a éstos, así como unos y otros y la Administración actuante y deberán ofrecer simultánea y alternativamente, el pago o el cobro de la indemnización en metálico mediante oferta de precio justificada sobre la base de lo dispuesto en la normativa estatal respecto de la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, y dando un plazo de diez días al requerido para elegir si prefiere pagar o cobrar a un mismo precio unitario. En el caso de no atención a un requerimiento debidamente formulado se entenderá que el requerido prefiere cobrar y la reparcelación se aprobará en consecuencia.

g) Será indemnizable el valor de las plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas originarias o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento en ejecución. En el proyecto de reparcelación, los propietarios y el agente urbanizador podrán alcanzar acuerdos para la retribución en terrenos de los gastos de urbanización que se deriven de dichas indemnizaciones.

h) Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar éste acreedor neto, su finca inicial sólo podrá ser ocupada previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

Artículo 94. *La reparcelación económica.*

1. La reparcelación podrá ser económica:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el veinticinco por ciento de la superficie total de aquélla.

b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen los dos tercios de la superficie total de la unidad de actuación.

2. La reparcelación económica se limitará a:

a) La redistribución material de los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico y a establecer las indemnizaciones sustitutorias entre los afectados, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior.

b) El establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias, con las rectificaciones en la configuración y linderos de las fincas iniciales, que sean pertinentes y las adjudicaciones en favor del urbanizador, si es distinto de los propietarios, y de la Administración actuante que procedan.

Artículo 95. *La reparcelación voluntaria y la forzosa.*

1. La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa.

2. La propuesta de reparcelación que, de común acuerdo y formalizada en escritura pública, presenten al Municipio los propietarios y, en su caso, éstos en unión del urbanizador, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.

Recaída la aprobación municipal, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio.

3. La reparcelación será forzosa cuando el Municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento.

La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

TÍTULO V

La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección 1.ª La ejecución y la inspección

Artículo 96. *Las esferas de actuación pública y privada.*

1. Corresponderá a las Administraciones Públicas, en todo caso y dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:

a) La actividad de ejecución del planeamiento territorial y urbanístico en régimen de actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias.
b) La intervención de la actividad de ejecución de los propietarios en régimen de actuaciones edificatorias.

2. La actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma directa e indirecta, mediante concesión a un urbanizador.

Artículo 97. *El contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento territorial y urbanístico comprende:

a) La determinación por la Administración actuante de la forma de gestión de su propia actividad y la tramitación y aprobación de los pertinentes Programas de Actuación Urbanizadora.
b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento territorial y urbanístico o proceda modificarlas.
c) La delimitación de la unidad de actuación, cuando ésta sea urbanizadora o deba realizarse mediante obras públicas ordinarias.
La unidad de actuación opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas. En suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontinuas. Los sistemas generales se exceptúan de las unidades de actuación, aunque podrán ser incluidos o adscribirse a ellas y realizarse en el contexto de las mismas.
d) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

2. Las Administraciones Públicas ejecutarán, en sus respectivas esferas de competencia, los planes de ordenación territorial y urbanística, con arreglo a esta Ley.

Artículo 98. *La dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución.*

Las Administraciones Públicas, en sus respectivas esferas de competencia, dirigirán, inspeccionarán y controlarán la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con los planes de ordenación territorial y urbanística y los demás instrumentos y acuerdos aprobados o adoptados para la ejecución de éstos, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.

Artículo 99. *Las actuaciones urbanizadoras.*

1. En el suelo clasificado por el planeamiento territorial y urbanístico como urbanizable o urbano no consolidado, conforme a lo dispuesto en el apartado B) y la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45, la ejecución se llevará a cabo preceptivamente, al amparo de Programa de Actuación Urbanizadora y demás instrumentos urbanísticos que precise la actividad de ejecución y la justa distribución de beneficios y cargas debidamente tramitados y aprobados, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles.

2. Las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación, establecidas en la programación de esta última.

Artículo 100. *Las actuaciones de urbanización mediante obras públicas ordinarias.*

Las obras de urbanización podrán realizarse en régimen de obras públicas ordinarias mediante la ejecución directa por la Administración actuante, en virtud de lo establecido en el artículo 129, y con la percepción por ésta de las pertinentes cuotas de urbanización, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, en los siguientes supuestos:

a) En el suelo urbano de los Municipios exceptuados del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, pudiendo el Municipio encomendar la gestión de la ejecución a la correspondiente Agrupación de Interés Urbanístico mediante la suscripción en los términos autorizados por el artículo 11 de convenio al efecto.

b) En el suelo urbano de los restantes Municipios, cuando no se hayan delimitado unidades de actuación urbanizadora conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo 45.

Artículo 101. *La ejecución de los sistemas generales.*

La ejecución de los sistemas generales comprenderá las obras de urbanización y edificación que sean adecuadas en cada caso.

Artículo 102. *Las actuaciones edificatorias.*

1. Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización precisas para su conversión en solar y conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda.

2. Las actuaciones a que se refiere el número anterior sólo serán posibles en el suelo urbano consolidado sujeto al régimen dispuesto en el apartado 1.1 del número 1 del artículo 69.

3. Para poder autorizar la urbanización simultánea a la edificación se requerirá:

a) Que las obras de urbanización hayan alcanzado el desarrollo en su ejecución que reglamentariamente se exija.

b) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, que deberá figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas, y de incluir dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban.

c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación del sector público, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto de la edificación y reste pendiente de abono por éste, y sin perjuicio de la afección a que se refiere la letra a) del número 3 del artículo 92 de la presente Ley.

Para el caso de terrenos destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, los Municipios, en el acto de concesión de la licencia urbanística, podrán justificadamente reducir la cuantía prevista en el párrafo anterior hasta la mitad.

Sección 2.ª La organización y el orden del desarrollo de la ejecución

Artículo 103. *La organización temporal de la ejecución del planeamiento.*

1. Los planes urbanísticos determinarán la secuencia lógica de su desarrollo mediante la fijación de las condiciones objetivas que definan un orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras.

Asimismo, los planes podrán fijar plazos máximos para la edificación de los solares o, en su caso, parcelas y la rehabilitación de la edificación existente.

2. En defecto de determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico sobre plazos, éstos podrán fijarse por el Municipio para unidades de actuación o, en todo caso, áreas en suelo urbano y sectores o unidades de actuación de acuerdo a expresos criterios de prioridad en el fomento de la edificación.

Artículo 104. *El incumplimiento de los plazos máximos.*

El incumplimiento de los plazos máximos para edificar o rehabilitar establecidos conforme al artículo anterior determinará la posibilidad de la expropiación o de la ejecución forzosa por sustitución de acuerdo con el procedimiento establecido en esta Ley.

Sección 3.ª Las formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución.

Artículo 105. *La gestión directa, propia y cooperativa.*

1. La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y los Municipios, con la cooperación con estos, en su caso, de las Diputaciones provinciales, podrán utilizar, para la gestión directa de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación del sector público y de Régimen Local. En particular, todas ellas estarán habilitadas para crear organismos autónomos y entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.

Cuando dichos entes sean de capital íntegramente público y hayan sido creadas específicamente para el desarrollo de las funciones contenidas en el último párrafo del apartado 2 del artículo 7 de esta ley, tendrán la consideración de entes instrumentales para la gestión directa de servicios públicos para los que han sido constituidos y, en su caso, de medio propio de la administración, para la ejecución de actuaciones específicas que se le encarguen siendo su régimen el establecido al efecto en la legislación de contratos del sector público.

2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el número anterior, dichas Administraciones podrán, además:

a) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos.

b) Delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.

Artículo 106. *Los convenios interadministrativos de colaboración.*

1. Las Administraciones Públicas y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquéllas o cualesquiera de éstos podrán suscribir convenios, con fines de colaboración, en los términos autorizados por la legislación de régimen jurídico del sector público y de régimen local.

Cuando su objeto principal sea urbanístico deberán ajustarse a lo dispuesto en el Capítulo II del Título Segundo, relativo a los convenios urbanísticos.

2. Los convenios a que se refiere el número anterior podrán tener por objeto la contribución al sostenimiento económico de órganos u organismos de ámbito comarcal creados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la prestación de asistencia técnica y administrativa a los Municipios en materia de ordenación urbanística.

Artículo 107. *Los consorcios urbanísticos.*

1. El objeto de los consorcios no podrá comprender funciones y actividades que excedan de la esfera de competencias de las Administraciones consorciadas.

2. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. En ningún caso la participación de personas privadas podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que éstas controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.

3. La aprobación de los estatutos del consorcio en la forma definida legalmente determinará la atribución de las competencias administrativas, pertenecientes a las Administraciones consorciadas, que en dichos estatutos se especifiquen.

En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios:

a) La competencia para establecer o determinar impuestos, pero sí la de su gestión y recaudación, así como la del establecimiento de tasas y precios públicos y su percepción.

b) La competencia para expropiar, pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias.

4. Los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto.

5. La creación de los consorcios y sus estatutos se publicarán, para su eficacia, en el Diario Oficial de la Castilla-La Mancha.

Artículo 108. *La delegación intersubjetiva de competencias.*

1. Toda delegación de competencias entre administraciones habilitará para el pleno ejercicio de éstas, mientras no se produzca la publicación de su revocación. La delegación precisará, para su eficacia, la publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

2. Podrán ser beneficiarios de delegaciones intersubjetivas, además de las administraciones territoriales, los organismos autónomos por éstas creados y los consorcios.

3. Los actos dictados en ejercicio de la delegación se imputarán jurídicamente al delegado, sin perjuicio de que éste y la entidad delegante respondan patrimonialmente de forma solidaria por las lesiones que puedan derivarse de dichos actos.

Sección 4.ª Los presupuestos de cualquier actividad de ejecución

Artículo 109. *La plenitud de la ordenación, la programación de la gestión y el proyecto de la urbanización.*

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar, de:

a) El planeamiento territorial y urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.

b) El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Planes y Proyectos de Singular Interés y en régimen de obras públicas ordinarias.

c) El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés.

Artículo 110. *Los Programas de Actuación Urbanizadora.*

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal, fijando la forma de gestión de aquélla y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del privativo de los propietarios de los terrenos para destinarlo al patrimonio público de suelo conforme a lo establecido en el apartado 2) y a las compensaciones previstas en el apartado 3), del párrafo segundo de la letra b) del artículo 68.

El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora:

a) Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

b) Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.

Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.

d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el adjudicatario seleccionado como urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por cien del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

4. Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes documentos:

4.1 Una alternativa técnica conformada por:

a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada establecida en el Plan de Ordenación Municipal o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, o modifique la determinada en el planeamiento. Si la modificación propuesta afectara al área de reparto definida en el Plan de Ordenación Municipal, el aprovechamiento tipo resultante deberá cumplir las condiciones señaladas en los números 1 y 2 del artículo 70, sin perjuicio de la aplicación posterior en el proyecto de reparcelación de los coeficientes de ponderación previstos en el número 3 del artículo 72.

b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.

2) Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

4) Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5) Capacidad portante de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

4.2 En el caso de gestión indirecta, se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

4.3 Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 115. No obstante, la estimación de las indemnizaciones a que se refiere la letra g) del número 1 del artículo 115 no se tendrá en consideración como criterio de adjudicación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

A los efectos de determinar la proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador se considerará lo dispuesto en la normativa estatal respecto de la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

d) Incidencia económica, estimada tanto en términos de valoración de los terrenos que hayan de adjudicársele como en su cuantificación y modo de adquisición, de los compromisos que interese adquirir el urbanizador, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio municipal de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar dichos terrenos a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen o con fines de interés social.

5. Podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora:

a) Los Municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal.

Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.

b) La Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.

En este caso, su tramitación se sujetará a las reglas establecidas para los Planes Especiales y su aprobación corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora así aprobados se tendrá como Administración actuante a la de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

c) Las restantes Administraciones Públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras.

En este caso, la Administración que promueva el Programa podrá optar por que se tramite, apruebe y ejecute conforme a lo dispuesto en la letra b) anterior.

d) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos.

Éstos podrán entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

e) Los propietarios de terrenos afectados por una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

1.º) Tener por objeto competir por la adjudicación de un Programa o colaborar con su urbanizador de forma convenida con él.

2.º) Asociar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de superficie afectada por la iniciativa.

3.º) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos referidos en el apartado anterior. La afección de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

4.º) Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores.

La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se otorgará en escritura pública a la que se incorporarán sus estatutos y deberá inscribirse en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

6. Cuando lo requiera el interés general y sirva a su ejecución, los Programas de Actuación Urbanizadora podrán, de forma motivada, ser modificados mediante la introducción de las variaciones necesarias para responder a tal fin en los términos de los artículos 125 bis y 125 ter de esta ley.

Artículo 111. *Los Proyectos de Urbanización.*

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. Los proyectos a que se refiere el número anterior contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

3. Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora.

Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales.

Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria o de proyectos de urbanización simplificados para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

Artículo 112. *Los sujetos legitimados.*

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento en unidades en las que la ejecución deba tener lugar en régimen de actuación urbanizadora, cumplida, en su caso, mediante obras públicas ordinarias, sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos y, en su caso, privados legitimados para ello conforme a esta Ley.

2. Los actos de edificación, junto con los de previa o simultánea urbanización en parcelas y solares sólo podrán ser realizados por sus propietarios o los titulares de derechos suficientes al efecto.

CAPÍTULO II

La ejecución mediante actuaciones urbanizadoras

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 113. *Las características y los requisitos de las unidades de actuación.*

1. Las unidades de actuación delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases.

Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

2. En suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria.

3. En el suelo urbanizable el Plan Parcial incluirá en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales.

Artículo 114. *La delimitación de las unidades de actuación.*

1. La delimitación de las unidades de actuación se contendrá en los planes territoriales y urbanísticos y en los Programas de Actuación Urbanizadora. Para favorecer la actividad urbanizadora, se procurará diversificar la extensión de sus superficies.

2. Los Programas podrán volver a delimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en los Planes, adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.

3. Las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias.

Artículo 115. *Los gastos de urbanización.*

1. Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios, de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualesquiera otras que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento a ejecutar o en el Programa de Actuación Urbanizadora, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

3. Los propietarios de los solares resultantes y el urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

4. El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del urbanizador.

Sección 2.ª La gestión directa de la actuación urbanizadora

Artículo 116. *Las formas de la actividad administrativa para la ejecución de las actuaciones urbanizadoras.*

1. Cuando se haya adoptado la forma de gestión directa, la Administración actuante podrá optar, motivadamente y a la vista tanto de las características de la unidad en la que deba realizarse una actuación urbanizadora como de las exigencias del interés público en la ejecución, entre la reparcelación y la expropiación.

2. La reparcelación se impondrá forzosamente, aunque el procedimiento a tal fin podrá terminarse por acto consensual bajo la forma de convenio urbanístico.

3. Tanto cuando se proceda mediante reparcelación, como cuando se aplique instrumentalmente la expropiación para la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá desarrollar la gestión utilizando las alternativas organizativas previstas en la Sección 3.ª del Capítulo I de este Título, sin perjuicio de la contratación por el sujeto público gestor, cuando proceda y conforme a la legislación de contratación del sector público, de las distintas obras de urbanización que comprenda la actuación.

Sección 3.ª La gestión indirecta de la actuación urbanizadora

Artículo 117. *El urbanizador como agente gestor por adjudicación de la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora.*

1. El urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. El urbanizador podrá en cualquier momento y en escritura pública y previa autorización, ceder su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante la Administración actuante. Ésta podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o

mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

3. Para que el urbanizador particular pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

Artículo 118. *Relaciones entre el urbanizador y los propietarios.*

1. Cuando se refiera a actuaciones urbanizadoras a realizar en régimen de gestión indirecta, el Programa de Actuación Urbanizadora, además de lo previsto en el artículo 110, deberá regular las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, desarrollando las siguientes bases:

a) El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

b) Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1.º Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa.

2.º Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

2. Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

3. El urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.

b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del urbanizador.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela simultánea, al menos, a su edificación.

c) Exigir que los propietarios le retribuyan su labor urbanizadora por medio de la modalidad de retribución que se determine de conformidad con lo dispuesto en el artículo 119.

d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.

4. Con independencia de las medidas establecidas en la letra d) del número 3 del artículo 110 con objeto de garantizar el cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora, el urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones,

ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante otras garantías que:

a) Se irán constituyendo al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación del sector público.

d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

5. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el urbanizador que incumpla la obligación expresada en el número anterior adeudará a la Administración actuante:

a) En caso de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y

b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulten conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

6. Lo dispuesto en los dos números anteriores no será de aplicación en los casos de gestión directa a cargo de la propia Administración Pública y en los de gestión indirecta en los que el urbanizador y el propietario así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan, así como en aquellos en los que se haya declarado resuelta la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, mientras la retribución del urbanizador se encuentre depositada a disposición de la Administración actuante o sujeta a afección real que impida al urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al dueño inicial. Esta última afección se establecerá en la resolución aprobatoria de la reparcelación, siempre que el urbanizador así lo solicite, y se cancelará, a instancia de la Administración actuante, tan pronto como aquél asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado en los números 4 y 5 anteriores.

7. El urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

8. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y a cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa de Actuación Urbanizadora, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa de Actuación Urbanizadora, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos de urbanización o de reparcelación y de los presupuestos de cargas de urbanización expresados en la letra a) del número 3, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.

El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley.

El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento privativo.

9. Cuando el Programa de Actuación Urbanizadora se desarrolle por gestión directa de la Administración, ésta puede optar por la expropiación forzosa, con pago en metálico, como excepción a lo anteriormente dispuesto.

La misma regla será aplicable cuando se trate de actuaciones excepcionales de singular rentabilidad por su gran aprovechamiento o por el destino lucrativo atribuido a los terrenos por el Plan de Ordenación, que éste deberá identificar al efecto. El urbanizador, cuando sea beneficiario legal de la expropiación de terrenos, deberá compensar al erario público por el mayor aprovechamiento urbanístico que éstos presenten respecto al valorable para fijar el justiprecio.

10. En lo no dispuesto por esta Ley, las relaciones entre el urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada.

Artículo 119. *La retribución del urbanizador.*

1. Con carácter general, la retribución al urbanizador se realizará en metálico. No obstante, procederá su retribución en terrenos edificables en los siguientes supuestos:

a) Cuando así lo acuerden urbanizador y propietario mediante documento fehaciente que se incorporará al proyecto de reparcelación.

b) Cuando el urbanizador asuma el compromiso de promover en plazo sobre los terrenos que reciba en pago de su retribución, viviendas sujetas a un régimen de protección pública, siempre que estos destinos atribuyan a los terrenos un valor máximo legal que permita determinar con objetividad su equivalencia con los gastos de urbanización.

c) Cuando así se determine justificadamente en el acto de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente, en atención a las mejoras y beneficios que dicha modalidad de retribución vaya a conllevar para la actuación urbanizadora.

En este supuesto, el propietario que exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda entregar al urbanizador, podrá solicitar el pago en metálico mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y al Municipio, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Cuando, tras la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador, tanto si la retribución al urbanizador se realiza en metálico o en terrenos edificables, las diferencias se aprobarán por la Administración actuante y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

3. Si, en todos los supuestos recogidos en los apartados anteriores, los propietarios formulan oposición justificada en informe técnico a la previsión de gastos del correspondiente proyecto de urbanización, la Administración actuante deberá solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la emisión de un informe pericial contradictorio sobre la corrección de dichos gastos en los términos que reglamentariamente se precisen.

4. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de gastos de urbanización o, en su caso, con la modificada aprobada por la Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en el número 4 del artículo 115.

La aprobación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin haberse dictado resolución podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación

surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.

b) El propietario, previamente a la finalización del período de información pública del proyecto de reparcelación, deberá asegurar el pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110. Esta condición se hará constar en los edictos y en las notificaciones que deban realizarse a los propietarios en dicho trámite de información pública y en la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

c) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación.

En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación:

1) El urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas a que se refiere la letra f) del artículo 93.

2) Las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones a que se refiere el número anterior se afectarán a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

d) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva a tramitar conforme a lo dispuesto en la letra a).

e) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a), el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por la Administración actuante y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

f) El urbanizador podrá convenir con los propietarios obligados un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

5. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico, las cargas totales del Programa de Actuación Urbanizadora o unidad de actuación, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el Programa de Actuación Urbanizadora o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas que se determinen reglamentariamente.

6. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en el presente artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación urbanizadora, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas.

Igual derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas conforme al artículo 125.

Artículo 120. *La tramitación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.*

1. Cualquiera podrá solicitar de la persona titular de la Alcaldía que someta a información pública una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora comprensiva de los documentos expresados en el apartado 4.1 del artículo 110.

2. La persona titular de la Alcaldía podrá:

a) Elevar al Pleno del Ayuntamiento propuesta motivada de desestimación de la solicitud. El Pleno podrá desestimarla o, en su caso, establecer unas bases orientativas para la selección del urbanizador, acordando lo dispuesto en la siguiente letra.

b) Someter la alternativa a información pública, junto con las observaciones o alternativas que, en su caso, estime convenientes.

Durante la información pública se admitirán tanto alegaciones como alternativas técnicas a la expuesta al público y, tras la conclusión de la información pública, quienes tengan interés por competir y ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, podrán presentar proposiciones jurídico-económicas.

3. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación expresada en el apartado 4.1 del artículo 110, acompañada, en su caso, de proyectos complementarios. Las proposiciones jurídico-económicas y la propuesta de convenio se presentarán en plica cerrada con la documentación prevista en los apartados 4.2 y 4.3 del número 4 del artículo 110.

4. La información pública se anunciará mediante edicto publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, posterior o simultáneamente, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad.

En dichos edictos se identificará al promotor de la actuación y determinará gráfica y descriptivamente el ámbito de la actuación, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones, proposiciones jurídico-económicas en competencia y alternativas técnicas. Será preceptiva la notificación formal e individual a los titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta antes de la primera publicación del edicto.

El promotor de la actuación deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento. A dicha solicitud se deberá acompañar la acreditación del inicio del procedimiento ante la Administración competente, la identificación del ámbito de la actuación en relación con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y una relación de las fincas o derechos afectados por la actuación, así como, en su caso, certificación administrativa acreditativa de su sujeción a los derechos de tanteo y retracto previstos en la presente Ley.

Se considerará titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a los que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

5. Durante todo el procedimiento podrán ser objeto de pública consulta, en el Municipio, las alegaciones y alternativas técnicas que se vayan presentando ante éste. La persona titular de la Alcaldía y la persona titular de la Secretaría de la Corporación o funcionario a quien corresponda, deberán dar inmediato conocimiento de dichas alternativas al órgano municipal correspondiente a medida que las mismas sean presentadas. Se podrán presentar alternativas técnicas y alegaciones durante veinte días contados desde la última publicación del edicto. Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán durante los diez días siguientes al vencimiento del plazo anterior.

Si durante los primeros diez días de información pública, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial y prestara caución de ello en la cuantía que reglamentariamente se determine y como mínimo la fijada en la letra d) del número 3 del artículo 110, los plazos anteriores quedarán prorrogados por veinte días adicionales con el exclusivo e improrrogable objeto de la presentación de alternativas en competencia.

Sin embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa se suplementará el período de información pública en los días necesarios hasta alcanzar un mínimo para ella de veinte días.

La prórroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el tablón de anuncios del Municipio y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente.

Asimismo, también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

Los anteriores plazos, a los exclusivos efectos de información pública, se ampliarán al que señale la legislación ambiental, en el supuesto de que el Programa de Actuación Urbanizadora deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.

Las alternativas técnicas concurrentes tendrán en cuenta en su formulación los criterios y consideraciones que el órgano ambiental pudiera haber señalado respecto de la alternativa técnica inicial.

6. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del último plazo de información pública. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública y ante dos testigos. El contenido de las plicas será objeto de información pública durante los veinte días siguientes al de su apertura. Vencido dicho plazo, los competidores podrán acordar la unión de sus proposiciones.

Artículo 121. *La simplificación del procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular.*

1. Los particulares que formulen una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora y pretendan su ejecución, podrán obviar las actuaciones reguladas en el artículo anterior dando cumplimiento a lo siguiente:

a) Depositarán una copia de la alternativa en el Municipio, acompañada, en su caso, de los proyectos de planeamiento y gestión urbanística que la complementen.

b) Protocolizarán la alternativa y los proyectos que la acompañen mediante acta autorizada por Notario con competencia territorial en el Municipio afectado.

c) La expondrán al público por sus propios medios, publicando anuncios en la forma exigida para los edictos municipales por el artículo anterior, si bien, antes de ello, deberán remitir los avisos regulados en ese mismo precepto.

Estos y aquéllos expresarán claramente: el objeto y las características esenciales de su iniciativa; la Notaría donde estén protocolizados los documentos que la comprenden; los datos que permitan identificar el ejemplar depositado en el Municipio; la advertencia de que, dentro del plazo de veinte días contados desde la publicación del último anuncio, cualquier persona podrá comparecer en dicha Notaría para obtener copia del acta a que se refiere la precedente letra b) o solicitar que se le exhiba la misma. Asimismo, se hará constar la posibilidad de consultar en el Municipio las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar en él, para su incorporación a las mismas, tanto alegaciones como alternativas técnicas que pretendan competir con la expuesta al público, así como proposiciones jurídico-económicas para ejecutar cualquiera de las alternativas.

2. Será de aplicación todo lo dispuesto en los números 4 y 6 del artículo anterior sobre el anuncio de la información pública, la notificación a los titulares registrales afectados por la actuación urbanizadora y el acto de apertura de plicas, con la salvedad de que el acto de apertura de plicas no tendrá lugar hasta que, una vez concluido el plazo para presentarlas, se acredite ante el Municipio el cumplimiento de lo dispuesto en la letra c) del número anterior.

3. Si durante la exposición al público de una primera iniciativa de Programa de Actuación Urbanizadora, alguien hubiera iniciado una segunda exposición de otra en competencia con aquélla, procederá la prórroga de plazos regulada en el número 5 del artículo anterior.

Artículo 122. *La aprobación y la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.*

1. Concluidas las anteriores actuaciones, el Ayuntamiento Pleno podrá aprobar un Programa de Actuación Urbanizadora previa elección de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas.

En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística informe técnico-jurídico sobre la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica elegidas, informe que deberá ser emitido en el plazo de un mes y que se pronunciará sobre la adecuación del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable.

Previa autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico aquellos Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

2. El acuerdo aprobatorio podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado en favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumida la alternativa técnica más adecuada para ejecutar la actuación de acuerdo con los criterios que se expresan en el artículo siguiente.

3. El Ayuntamiento Pleno podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo la no programación del terreno, convocar concurso sobre la base de unas condiciones urbanísticas definidas o proceder a la ejecución mediante gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

Los acuerdos municipales en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en el artículo siguiente, atemperándolas a las circunstancias propias de cada actuación. En todo caso, dichos acuerdos habrán de ser congruentes con las previsiones y actuaciones que se hubieran comunicado previamente a los proponentes, según la letra c) del número 5 del artículo 110 y la letra b) del número 2 del artículo 120, cuando las mismas hubieran suscitado la presentación de iniciativas particulares o hubieran servido de bases orientativas con vistas a la selección entre iniciativas en competencia.

4. Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa de Actuación Urbanizadora aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

Asimismo, en el caso de que el promotor de la alternativa técnica que sirva de base para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora no resulte adjudicatario del mismo, siempre que sea una alternativa propia y original, podrá subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste. La subrogación deberá solicitarla al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

No será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior cuando el primer adjudicatario haya sido seleccionado atendiendo a las mayores posibilidades de colaboración de los propietarios afectados que hubiera ofrecido y garantizado.

5. El adjudicatario deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes.

No obstante, podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas no justificadas conllevará, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales reguladas en el número 4 del artículo 118 y la selección de un nuevo adjudicatario.

6. El plazo para que el Ayuntamiento Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

Sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, para las comunicaciones de todos los actos y acuerdos de las Entidades Locales, una vez aprobado el Programa de Actuación Urbanizadora por el Municipio, se dará traslado del mismo, junto con copia del acuerdo de aprobación, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en el plazo reglamentariamente previsto.

El derecho a ejecutar un Programa de Actuación Urbanizadora se adquiere, por los particulares, en virtud de acto expreso, que deberá ser publicado. No obstante, cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Municipio para que proceda directamente según lo dispuesto en los dos números anteriores.

7. Los Programas de Actuación Urbanizadora podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquélla por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexa podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora. El adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanizadora condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del urbanizador principal, con los requisitos establecidos en el número 2 del artículo 117.

8. La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otro, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

Al convenio urbanístico a que se refiere el párrafo anterior será de aplicación lo dispuesto en el número 2 del artículo 12 a efectos de evitar la reiteración del trámite de información pública cuando la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y la adjudicación de su ejecución se haya producido en una misma resolución.

Artículo 123. *Criterios de elección de la alternativa técnica y proposición jurídico-económica de un Programa de Actuación Urbanizadora de gestión indirecta.*

1. Los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación, tanto la relativa a la elección del urbanizador como a la oportunidad de la Programación de Actuación Urbanizadora, serán:

a) La idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público.

b) Las garantías y plazos de su ejecución.

c) La proporcionalidad de la retribución del urbanizador.

d) Complementariamente, la facilidad o celeridad con que el urbanizador pueda disponer del terreno necesario para urbanizar.

2. A fin de determinar la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica elegidas en la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

A) En relación con la alternativa técnica se preferirá:

a) La que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes.

b) La que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución y, en particular, las realizables con los criterios de eficiencia ecológica que reglamentariamente se determinen.

B) En relación, con la Proposición Jurídico-Económica se preferirá:

a) La que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos.

b) La que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento.

c) La que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación.

d) La que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad.

e) La formulada por el agente urbanizador que haya actuado en la ejecución anticipada de alguno de los sistemas generales incluidos o adscritos al ámbito de actuación.

f) Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquellos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

Artículo 124. *El registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Agrupaciones de Interés Urbanístico.*

1. Se establece el registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, que funcionará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. La publicación de la aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora requerirá su previa presentación en este registro en los términos que reglamentariamente se determinen. Si el Programa de Actuación Urbanizadora es de aprobación municipal, determinará los efectos previstos en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 125. *La ejecución por urbanizador de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán por lo dispuesto en esta Ley y, en el marco de la misma, en los Planes, el propio Programa de Actuación Urbanizadora y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por las reglas del contrato de gestión de servicios públicos de la legislación de contratación del sector público. La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que podrá ser instado también por el urbanizador.

Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución determinará la cancelación de la programación. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

a) Declarar, de conformidad con el referido informe, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluirlas en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.

c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento

seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora cancelado; o

2.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

Artículo 125 bis. *Modificación de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

1. La administración, de oficio o a instancia de persona interesada, podrá acordar la modificación de los Programas de Actuación Urbanizadora ante razones de interés público cuando se justifique suficientemente la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) Inadecuación de la prestación contratada para satisfacer los objetivos de la programación, debido a errores u omisiones padecidos en la redacción de los documentos técnicos, ocasionados por una deficiente o insuficiente información facilitada por las Administraciones Públicas o empresas de servicios.

b) Inadecuación del Programa de Actuación Urbanizadora por causas objetivas que determinen su falta de idoneidad, consistentes en circunstancias de tipo geológico, hídrico, arqueológico, medioambiental o similares, puestas de manifiesto con posterioridad a la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora y que no fuesen previsibles con anterioridad aplicando toda la diligencia requerida de acuerdo con una buena práctica profesional en la elaboración del proyecto de urbanización.

c) Fuerza mayor o caso fortuito, que hiciesen imposible la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora en los términos inicialmente definidos.

d) Necesidad de ajustar las determinaciones del Programa de Actuación Urbanizadora a especificaciones técnicas, medioambientales, sociales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad surgidas con posterioridad a su adjudicación.

e) Cambio de planeamiento o suspensión de licencias por causa justificada de interés público, entendiendo como tal una nueva ordenación que responda a necesidades sobrevenidas de los usos y actividades a implantar.

f) Conveniencia de la división en fases de la obra de urbanización para facilitar la recepción y entrada en servicio anticipada de una parte de las mismas.

2. La modificación del Programa de Actuación Urbanizadora no podrá realizarse, en ningún caso, con el fin de:

a) Ampliar el objeto del Programa de Actuación Urbanizadora a fin de que pueda cumplir finalidades nuevas no contempladas en la documentación preparatoria del mismo y que no puedan comprenderse en los supuestos del apartado anterior.

b) Alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, debiendo limitarse la modificación a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria. Se entenderá que se alteran las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato en los siguientes casos:

1) Cuando la modificación varíe sustancialmente la función y características esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

2) Cuando la modificación suponga un incremento o disminución del aprovechamiento de la actuación que exceda del veinte por ciento del originario.

3) En cualesquiera otros casos en que pueda presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado alternativas técnicas o proposiciones jurídico-económicas sustancialmente diferentes a las formuladas.

3. Las modificaciones acordadas por la Administración serán obligatorias para el urbanizador y los propietarios afectados.

4. En cualesquiera otros supuestos a los previstos en este artículo, si fuese necesario que la actuación urbanizadora se ejecutase en forma distinta a la programada inicialmente, deberá procederse a la resolución del Programa de Actuación Urbanizadora en vigor y a la tramitación de otro bajo las condiciones pertinentes, de acuerdo con esta ley.

Artículo 125 ter. *Tramitación de las modificaciones de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

1. Las modificaciones de los Programas de Actuación Urbanizadora se acordarán en el seno del procedimiento que se regulará reglamentariamente y que, en todo caso, contendrá los siguientes trámites:

a) Audiencia al urbanizador y, en su caso, a la entidad avalista, por un plazo no inferior a diez días ni superior a quince para que pueda formular las consideraciones que tenga por conveniente. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos comprendidos en el ámbito de actuación.

b) Informe técnico y jurídico de la administración actuante. Si la modificación comporta algún compromiso adicional para la administración, deberá obtenerse asimismo el correspondiente informe de fiscalización del servicio correspondiente de la administración actuante.

c) Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha cuando haya oposición a la misma o cuando la cuantía de la modificación, aislada o conjuntamente, sea superior, en más o en menos, a un veinte por ciento de la inicialmente establecida, tributos excluidos.

2. Las modificaciones del Programa de Actuación Urbanizadora deberán formalizarse en documento administrativo y serán, en su caso, objeto de traslado a los instrumentos urbanísticos de ejecución correspondientes. Dicho documento constituirá título suficiente para acceder a cualquier registro público.

CAPÍTULO III

La ejecución de los sistemas generales

Artículo 126. *Formas de obtención y ejecución de los sistemas generales y locales.*

1. El suelo destinado por el planeamiento territorial o urbanístico a sistemas generales y locales se obtendrá:

a) Cuando estén incluidos o adscritos a un sector o unidad de actuación, en virtud de cesión obligatoria y gratuita, con ocasión de la reparcelación para la justa distribución de los beneficios y cargas en ejecución de la actuación urbanizadora.

b) Cuando estando incluidos o adscritos a un sector o unidad de actuación sea necesario anticipar su obtención al proceso de reparcelación, mediante expropiación u ocupación directa. Efectuada la expropiación, la administración expropiante se incorporará a la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso obtenida. En el caso de ocupación directa, el titular del derecho se integrará en el sector o unidad de actuación correspondiente.

c) Cuando no estén incluidos o adscritos a un sector o unidad de actuación, se obtendrán por expropiación u ocupación directa, así como mediante permuta en los supuestos expresados en la letra e) del número 3 del art. 79, d) Por convenio urbanístico entre la Administración y el propietario.

2. Las obras correspondientes a sistemas generales y locales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior o, en su defecto, como obras públicas ordinarias. No obstante, por causa justificada, podrá anticiparse la ejecución de estos sistemas generales y locales al desarrollo de los ámbitos en los que estén incluidos o adscritos, bien por la propia

administración o bien mediante la adjudicación en procedimiento específico a agente urbanizador de la ejecución de dichos sistemas generales o locales.

Los procedimientos de programación de los ámbitos afectados por estas actuaciones tendrán en consideración la ejecución anticipada de los sistemas generales o locales incluidos o adscritos en ellos, incluyéndolos en su programación tanto a efectos jurídicos, como económicos como, en su caso, de adjudicación de dicha programación.

b) Como obras públicas ordinarias, en todos los restantes casos.

Artículo 127. *La expropiación y ocupación del suelo destinado a sistemas generales y locales.*

1. Cuando el planeamiento que legitime la actividad de ejecución prevea la obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales mediante expropiación u ocupación directa, esta deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a su entrada en vigor, salvo que se trate de suelos clasificados como rústicos no urbanizables o urbanizables sin programar.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150.

Artículo 128. *La ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales y locales.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número 1 del artículo 126, los terrenos destinados a sistemas generales y locales no adscritos ni incluidos en un ámbito de actuación urbanizadora, podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en un sector o unidad de actuación con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo o real.

La ocupación directa requerirá la determinación:

a) Del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.

b) De la unidad de actuación en la que deba hacerse efectivo el aprovechamiento anterior.

2. La ocupación directa se producirá por el procedimiento reglamentariamente establecido, que deberá respetar las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a estos y de las unidades de actuación en las que deben hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.

b) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de estos; la superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan; y la unidad de ejecución en la que deben ser estos hechos efectivos.

c) Las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal en lo que se refiere a propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación y propiedades litigiosas.

d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación estatal aplicable.

f) Transcurridos cinco años desde la ocupación directa sin que se haya aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación designada para la materialización del aprovechamiento correspondiente a las fincas obtenidas por ocupación, las personas propietarias de las mismas pueden requerir a la Administración actuante el inicio del expediente de justiprecio, en los términos y con los plazos del número 3 del artículo 149.

CAPÍTULO IV

Otras formas de ejecución

Sección 1.ª La ejecución mediante obras públicas ordinarias

Artículo 129. *La ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.*

1. Para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, ni sea precisa la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
c) Expropiación.

3. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años.

Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

Sección 2.ª La ejecución en actuaciones edificatorias

Artículo 130. *La edificación de parcelas y solares.*

1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora delimitadas a tal fin.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento de ordenación territorial y urbanística pertinente o, en su defecto, el Municipio al establecer, conforme a esta Ley, la precisa orden de ejecución. Dichos plazos no podrán superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

3. El derecho y el deber de edificar corresponderán a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber.

Artículo 131. *Los presupuestos de la edificación.*

1. La edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

2. La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

Artículo 132. *La expropiación y la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar.*

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará a la Administración actuante para expropiar la parcela o solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

2. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto la del incumplimiento del deber de edificar en procedimiento dirigido a tal fin, que podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en el que deberá darse audiencia al propietario afectado. Una y otra declaración podrá tener lugar en una misma resolución.

3. La solicitud de interesado para la iniciación del procedimiento previsto en el número anterior deberá reunir los requisitos sustantivos y documentales que se establezcan reglamentariamente y, como mínimo, los siguientes:

a) Fundamentar, en su caso, el incumplimiento del deber de edificar por el propietario de la parcela o del solar.

b) Acompañarse, como mínimo, de una memoria valorada de las obras de edificación, comprensiva, en su caso, de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de garantía de ejecución de éstas en la forma y por el importe que se determinen reglamentariamente, sin que este último pueda ser inferior al siete por ciento del total de las obras.

4. La declaración de la situación de ejecución por sustitución contenida en resolución que agote la vía administrativa:

a) Deberá ser comunicada, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable, mediante certificación, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

b) Habilitará para la convocatoria de concurso bien por un particular bien por la Administración actuante dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.

5. En caso de inactividad de la Administración actuante, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá declarar la situación de ejecución por sustitución en el plazo y en la forma que reglamentariamente se determinen.

Artículo 133. *El concurso para la sustitución del propietario incumplidor.*

1. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor se hará de oficio o a instancia de interesado, de conformidad con las siguientes reglas:

A) Convocatoria por la Administración actuante:

a) El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro de los seis meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución. El transcurso de dicho plazo sin que la convocatoria haya tenido lugar dejará ésta sin efecto por ministerio de la ley y sin necesidad de trámite o requisito alguno, no pudiendo la Administración volver a acordar la expropiación o la referida situación dentro de los dos años siguientes, salvo por cambio de las circunstancias que tenga reflejo en la ordenación urbanística de aplicación.

b) La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, en todo caso y como mínimo, las siguientes:

1) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al cincuenta por ciento del valor del aprovechamiento urbanístico atribuido a la parcela o el solar.

2) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

3) Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.

4) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

5) Alternativamente al pago en metálico establecido en el punto 1, propuesta de pago del solar y, en su caso, de las obras correspondientes con partes determinadas de la edificación resultante formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

c) La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá a la Administración actuante, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo.

d) La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.

e) En caso de quedar desierto el concurso, el Municipio podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio municipal de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

B) Convocatoria a instancia de interesado:

a) Cualquier persona podrá formular un Programa de Actuación Urbanizadora para la edificación conforme al procedimiento previsto en los artículos 120, 121 y 122, contando el adjudicatario con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanizadora.

b) El Programa de Actuación Edificadora se adaptará a las especificidades de su condición edificatoria señaladas en el artículo 135.

La alternativa técnica estará formada por:

1) Proyecto básico de edificación acompañado, en su caso, de anteproyecto de urbanización para completar las obras precisas para la condición de solar. Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

Deberá contener el compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste por la persona que resulte adjudicataria, de los derechos sobre el o los proyectos técnicos anteriormente citados, así como los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

2) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, Administración actuante y propietarios afectados, en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación.

En el caso de gestión directa, dicha propuesta de convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

3) Proposición jurídico-económica, que deberá regular los siguientes aspectos:

3.1) Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.

3.2) Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

3.3) Propuesta de precio de adquisición del inmueble o propuesta de pago del solar y de los costes de promoción y ejecución, mediante la atribución al adjudicatario de partes determinadas de la edificación resultantes de valor equivalente a aquéllos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

2. El régimen de garantías y de relaciones entre Administración, adjudicatario y propiedad, será el establecido para los de Actuación Urbanizadora, si bien adaptado a las especificidades derivadas de su consideración constructiva.

En el supuesto de opción por pago en edificación resultante, el adjudicatario podrá, de no aceptar el propietario la oferta formulada, solicitar del Municipio su imposición forzosa. Éste deberá resolver, en el plazo máximo de un mes, previa audiencia del propietario, pudiendo introducir modificaciones en la propuesta. La aprobación administrativa producirá, para la parcela o solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

a) La adjudicación de la parcela o solar en proindiviso y en la proporción resultante al adjudicatario junto con el propietario o propietarios.
b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

En caso de inexistencia de alternativas en competencia, el transcurso del plazo máximo para resolver expresamente habilitará para entender estimada la solicitud a todos los efectos.

Artículo 134. *El incumplimiento del adjudicatario del concurso.*

La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso, si bien en tal caso el precio de referencia será, a los efectos de lo previsto en el apartado 1 de la letra A, b) del número 1 del artículo anterior, el del valor del entero aprovechamiento urbanístico de la parcela o solar, sin perjuicio de las consecuencias económicas que deban seguirse del incumplimiento en los términos que se determinen reglamentariamente.

CAPÍTULO V

La conservación de obras y construcciones

Sección 1.ª Las obras de urbanización

Artículo 135. *El deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad poblacional de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.
2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por particulares, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 136. *La recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.
2. La recepción definitiva, cuando en ella se hayan observado deficiencias, deberá determinarlas y fijar un plazo para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.
3. Incumbirá la entrega de las obras de urbanización a:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación.
b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

4. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción definitiva, incluso para el caso de que la persona responsable no sea localizable. El plazo máximo para resolver sobre la recepción no puede ser superior a tres meses, aunque será prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso de dicho plazo autorizará para entender producida la recepción.

Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta.

Sección 2.ª Las obras de edificación y en bienes inmuebles en general

Artículo 137. *El deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, con el fin, en cualquier caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 138. *El informe de evaluación del edificio.*

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años, deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada diez años, la realización del Informe de Evaluación del Edificio regulado en la normativa estatal y autonómica.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de éstas, con el contenido que exija al efecto la normativa estatal y autonómica, y además con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación, evaluando además las condiciones básicas de accesibilidad y el grado de eficiencia energética del edificio.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

La eficacia a efectos administrativos de los informes técnicos requerirá tanto su inscripción en el Registro Autonómico habilitado al efecto como su presentación ante el municipio correspondiente.

Los municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 139. *La situación legal de ruina.*

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento determinado reglamentariamente, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados. La duración máxima del procedimiento para la declaración legal de ruina será de un año desde su iniciación.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

A) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

B) Constituirá al propietario en la obligación:

a) De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

Artículo 140. *Las órdenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención.*

1. Los Municipios, y el órgano de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

Los Municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

c) Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 132 a 134 para la ejecución de actuaciones edificatorias.

Artículo 141. *Las Áreas de Rehabilitación Preferente.*

1. Los Municipios y la Junta de Comunidades podrán establecer Áreas de Rehabilitación Preferente con la finalidad de su recuperación patrimonial y su revitalización social y económica.

2. Cuando la delimitación de las Áreas de Rehabilitación Preferente no se contenga en el planeamiento urbanístico vigente, podrán aprobarse por el procedimiento previsto en el artículo 37 para determinados Planes Especiales. El ámbito de las áreas estará formado por conjuntos o zonas de suelo urbano de relevante interés cultural, que estén sometidos a un progresivo deterioro de la edificación, de sus espacios libres o de sus infraestructuras; o bien por otras áreas urbanas que, con independencia de los valores que en ellas concurran, presenten deficiencias y carencias sociales de especial gravedad. En ambos supuestos las áreas deberán abarcar como mínimo una manzana.

3. La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente se determinará y organizará mediante Actuaciones de Rehabilitación Integrada, acompañadas, en su caso, de Planes Especiales de Reforma Interior, que deberán complementar y especificar la información, el análisis y las soluciones del planeamiento urbanístico en todo lo referente al desarrollo temporal de las actuaciones públicas y la colaboración de la iniciativa privada.

4. La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente podrá adoptar cualquiera de las formas previstas en esta Ley y, en particular, alguna o algunas de las siguientes:

a) La Actuación de Rehabilitación Integrada podrá instrumentarse mediante concertación entre las diversas Administraciones Públicas interesadas, en cuyo caso se formalizará como convenio interadministrativo a iniciativa, indistintamente, de la Junta de Comunidades o del Municipio. Las restantes Administraciones Públicas también podrán ser parte de dicho convenio.

En el caso a que se refiere el párrafo anterior podrá constituirse para la gestión un consorcio, que tendrá la consideración de Administración actuante.

b) La Actuación de Rehabilitación Integrada podrá también formularse a iniciativa de un particular y, en su caso, en el mismo acto de su aprobación adjudicarse a éste las obras para su ejecución.

c) En caso de preverse la ejecución mediante obras de urbanización, la Administración actuante podrá convocar concursos para la gestión indirecta de la actividad urbanizadora.

d) La Administración actuante podrá convocar concursos para la sustitución de propietarios. Dichos concursos podrán convocarse y adjudicarse conjuntamente con los mencionados en la letra c) o separadamente de ellos.

5. La aprobación de una Actuación de Rehabilitación Integrada comporta los siguientes efectos para los terrenos y edificios incluidos en su ámbito:

a) La necesidad de la ocupación a efectos de la aplicación de la expropiación forzosa y la declaración de urgencia cuando así lo determine la resolución o el acuerdo aprobatorios.

b) El otorgamiento a la Administración actuante de los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos en la Sección 3.ª del Capítulo III del Título IV.

c) La declaración de la situación de ejecución por sustitución de las obras de edificación y conservación o rehabilitación del propietario incumplidor, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 132, 133 y 140, número 2, letra c), sin necesidad de observar plazos o trámites adicionales ni de dictar órdenes de ejecución al efecto.

6. Reglamentariamente se precisará el régimen de la formulación, tramitación, aprobación y publicación de las Actuaciones de Rehabilitación Integrada.

Artículo 142. *La ruina física inminente.*

1. Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, la persona titular de la Alcaldía estará habilitada

para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el número anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

TÍTULO VI

La expropiación forzosa

Artículo 143. *Los supuestos expropiatorios.*

1. Sin perjuicio de su aplicación instrumental para la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico en los términos de esta Ley, la expropiación forzosa por razón de urbanismo podrá proceder, además de en los supuestos previstos por la legislación estatal pertinente, en los siguientes, cuya concurrencia determinará por sí misma la utilidad pública de aquélla:

a) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir, en todo caso, necesidad urgente de anticipar su adquisición.

A los efectos de la expropiación se considerarán incluidos en estos terrenos los colindantes que fueran imprescindibles para realizar las obras o establecer los servicios públicos previstos en el planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios.

b) La constitución o dotación, conforme a esta Ley, de los patrimonios públicos de suelo.

c) La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

1) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación legalmente merecedores de la calificación de infracción urbanística grave.

2) La inobservancia de los plazos fijados para la ejecución total del planeamiento, incluido el deber de edificar, o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.

3) La inobservancia de los deberes de conservación y mantenimiento de los inmuebles legalmente exigibles.

d) La inadecuación de los inmuebles a las condiciones de mínimas de salubridad y habitabilidad legalmente establecidas, así como la inobservancia del deber de actualizar, en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos por la ordenación urbanística, los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente. En este último caso, los beneficiarios podrán ser los propietarios de la edificación en cuestión o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras. El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando tanto que promueve un proyecto que cuenta, o es susceptible de contar, con las autorizaciones administrativas precisas como la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

e) La declaración o catalogación administrativas formales, conforme a la legislación urbanística o la sectorial aplicable, del valor cultural, histórico-artístico o medioambiental de terrenos o edificios que los haga merecedores de su preservación o especial protección.

f) La obtención de terrenos destinados en el planeamiento territorial y urbanístico a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

2. La delimitación de la unidad de actuación o de las zonas o áreas en los supuestos previstos en las letras a) y f) y la aprobación del catálogo o de la medida de preservación o protección en los contemplados en la letra e) del número anterior, así como de la relación y descripción concretas e individualizadas, con indicación de los titulares de los bienes y derechos objeto de expropiación en todos los restantes incluidos en dicho número, determinarán la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

Artículo 144. *Los beneficiarios de la expropiación.*

1. En la ejecución del planeamiento territorial y urbanístico por unidades mediante actuaciones urbanizadoras desarrolladas en régimen de gestión indirecta, el Urbanizador tendrá en todo caso la condición de beneficiario de las expropiaciones que sea necesario llevar a cabo.

2. En la ejecución de los Planes y Proyectos de Singular Interés, podrán ser beneficiarios de la expropiación:

a) Los organismos y entes públicos, incluso de carácter consorcial, así como las sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución.

b) Además, en los Planes de Singular Interés, los particulares adjudicatarios del concurso para su ejecución y, en los Proyectos de Singular Interés, los particulares, promotores y las entidades urbanísticas colaboradoras constituidas entre éstos y la Administración actuante.

Artículo 145. *La relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos.*

1. La delimitación de unidades de actuación a realizar en régimen de gestión directa deberá ir acompañada, cuando requiera la expropiación del suelo, de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 146. *Los bienes de dominio público.*

1. Cuando en la unidad de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación de los terrenos correspondientes existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la competente el procedimiento que legalmente corresponda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda.

2. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

3. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

Artículo 147. *El justiprecio y su pago en especie. Órgano competente para su fijación.*

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación estatal para la valoración por razón de urbanismo.

2. El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante permuta con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizados en la unidad de actuación, pertenecientes al beneficiario de la expropiación.

El solo desacuerdo en la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida en pago del justiprecio no impedirá la permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir al Jurado Regional de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que fije dicho Jurado se pagará siempre en dinero.

3. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, en su caso y con carácter definitivo, por el Jurado Regional de Valoraciones.

El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración por razón de urbanismo establecidos en la legislación estatal.

Artículo 148. *La liberación de la expropiación, sus requisitos y las consecuencias del incumplimiento.*

1. A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública por veinte días, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento.

2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario de la expropiación, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y condiciones en que dichos bienes y derechos quedan vinculados al proceso urbanizador y edificatorio; y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas. La resolución liberatoria de la expropiación conllevará, en su caso, la reversión del bien o derecho a su titular.

3. El incumplimiento de las obligaciones derivadas de los términos y las condiciones establecidos en la resolución liberatoria de la expropiación supondrá, a elección de la Administración actuante y en función de las circunstancias concurrentes, la ejecución forzosa con realización de las garantías prestadas o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida en favor de la Administración de las aludidas garantías en ambos casos.

Artículo 149. *El procedimiento.*

1. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación estatal de pertinente aplicación.

2. De aplicarse el procedimiento de tasación conjunta, la resolución correspondiente de la Administración implicará la declaración de urgencia o el cumplimiento del requisito a que la legislación estatal aplicable condicione la ocupación del bien o derecho previo pago o depósito del justiprecio fijado por aquélla.

3. El procedimiento de urgencia en la ocupación tendrá los siguientes requisitos:

a) Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la ocupación de los bienes y derechos afectados se realizará en la forma prescrita por esta ley.

b) Cuando se siga el procedimiento de tasación individualizada, la declaración de urgencia en la ocupación a que se refiere el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

Artículo 150. *Derecho a la expropiación rogada.*

1. Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan con el grado suficiente de detalle para permitir y legitimar su ejecución sin que se lleve a efecto la expropiación de terrenos dotacionales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el correspondiente ámbito de actuación, continuo o discontinuo, los propietarios podrán anunciar a la administración competente su propósito de solicitar la iniciación del expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde dicho anuncio.

2. Para solicitar la expropiación rogada, el titular de la propiedad deberá justificar la imposibilidad de efectuar la justa distribución de los beneficios y cargas en el marco del planeamiento vigente. A tal efecto, los propietarios podrán presentar sus hojas de aprecio y, transcurridos tres meses sin que la administración competente notifique su aceptación o remita sus hojas de aprecio contradictorias, los propietarios podrán recurrir a la intervención del Jurado Regional de Valoraciones. La valoración se entenderá referida al momento del

inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la ley que será el de la presentación de las hojas de aprecio antes referidas.

3. Lo establecido en los apartados anteriores no será aplicable:

a) A los propietarios de terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

b) A los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable, si, en el momento de la afectación, los terrenos se dedican a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o, en general, a actividades propias de su naturaleza rústica y compatibles con la clasificación y la afectación mencionadas hasta la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

c) A los propietarios que hayan obtenido una autorización para usos y obras provisionales, o cuando conste la obtención de un rendimiento económico, esté o no amparado mediante la correspondiente licencia.

4. Si, antes de transcurrir los plazos establecidos en este precepto, se ha sometido a información pública o concertación interadministrativa una innovación del planeamiento que comporte la inclusión del suelo dotacional bien en un área de reparto conformada por un sector o una unidad de actuación a los efectos de su gestión bien en el ámbito de un complejo inmobiliario urbanístico, los plazos quedarán interrumpidos. El cómputo de los plazos se reanudará si transcurren dos años sin haberse producido bien su aprobación definitiva o bien su autorización administrativa.

5. El ejercicio del derecho a instar la expropiación por ministerio de la ley exige la acreditación fehaciente por parte del solicitante de su condición de propietario o causahabiente de los correspondientes terrenos dotacionales, así como de haber ostentando tal condición durante la totalidad de los plazos a que se refieren los apartados primero y segundo del presente artículo, sin cuyo requisito no podrá valorarse el bien por el Jurado Regional de Valoraciones. En el caso de producirse la donación o una transmisión onerosa de la propiedad durante el transcurso de los referidos plazos, se reiniciará el cómputo de los mismos para el nuevo propietario.

6. Las transmisiones inter vivos de aquellos terrenos calificados como dotación pública en los que concurran las condiciones a que se refiere el apartado primero de este artículo, estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto por parte de la administración competente para su obtención.

El derecho de tanteo podrá ejercerse dentro del plazo máximo de tres meses contados a partir de la notificación fehaciente a la administración, previa a la transmisión efectuada por el propietario.

El derecho de retracto podrá ejercerse en el plazo máximo de un año contado a partir del momento en que la administración tenga constancia fehaciente de la transmisión. A este efecto, los notarios y registradores que autoricen o inscriban, respectivamente, escrituras de transmisión de terrenos calificados como dotación pública lo pondrán en conocimiento de la administración.

7. Cuando se acredite que el ejercicio de la expropiación rogada comprometiera seriamente los principios de estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera, de eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos o de responsabilidad, la Administración competente podrá declarar motivadamente la imposibilidad material de dar cumplimiento a lo previsto en este precepto en orden a la materialización de la expropiación de bienes y derechos por ministerio de la ley.

Dicha declaración, para ser eficaz, deberá acordarse previa audiencia del interesado y producirse antes de trascurrir los plazos previstos en este precepto y, en todo caso, antes de la resolución del Jurado Regional de Valoraciones. La declaración comportará el derecho del titular a percibir los intereses legales calculados conforme al justiprecio aprobado de los terrenos afectados, hasta una efectiva adquisición en el plazo máximo de cinco años.

8. El régimen de devengo de intereses en esta modalidad de expropiaciones será el siguiente:

a) En la determinación del justiprecio, será fecha inicial aquella en la que el propietario presente su hoja de aprecio y fecha final aquella en que se notifique el acuerdo del Jurado Regional de Valoraciones a la administración que sea competente de acuerdo con lo establecido en el apartado primero.

Si el jurado incurre en mora por superar el plazo máximo para resolver y notificar el acuerdo de fijación del justiprecio o para resolver el recurso de reposición que potestativamente interpongan cualquiera de los interesados, será responsable del pago durante el plazo que exceda de ese máximo, en los términos establecidos en la Ley de expropiación forzosa.

b) Una vez notificado el acuerdo por el Jurado Regional de Valoraciones será de aplicación lo establecido en el artículo 57 de la Ley de expropiación forzosa, debiendo la administración competente abonar el justiprecio en el plazo de seis meses. Transcurrido dicho plazo se devengarán nuevamente intereses que se computarán desde la presentación de la hoja de aprecio hasta que se produzca el completo pago del justiprecio, descontando la demora imputable al jurado.

Artículo 151. *La avenencia.*

1. Durante la tramitación del expediente expropiatorio y antes del acto por el que se fije definitivamente en vía administrativa el justo precio, la Administración actuante y los titulares de los bienes y los derechos objeto de aquel expediente podrán determinar dicho justo precio por mutuo acuerdo, de conformidad con la legislación reguladora, con carácter general, de la expropiación forzosa.

2. La aceptación por los expropiados en el plazo concedido al efecto del precio ofrecido por la Administración en el expediente de justiprecio, les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un cinco por ciento.

3. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o, en su caso, de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes.

En estos supuestos no será de aplicación lo dispuesto en el número 2.

Artículo 152. *El Jurado Regional de Valoraciones: carácter, función y composición.*

1. El Jurado Regional de Valoraciones es el órgano colegiado y permanente de la Administración de la Junta de Comunidades especializado en materia de expropiación forzosa. Estará adscrito a la consejería competente en materia de hacienda, que le facilitará toda la infraestructura administrativa para su adecuado funcionamiento, y actuará en el cumplimiento de sus funciones con plena autonomía funcional.

2. El Jurado Regional de Valoraciones actuará con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa, para la fijación del justo precio en las expropiaciones, cuando la Administración expropiante sea la de la Junta de Comunidades o cualquiera de las Diputaciones o los Municipios.

3. El Jurado Regional de Valoraciones, en cuya composición se procurará la participación equilibrada de mujeres y hombres, se compondrá de las siguientes personas miembros, designadas por el Consejo de Gobierno:

a) Presidencia: será desempeñada por una persona que sea jurista de reconocido prestigio y con más de diez años de experiencia profesional, propuesta por la persona titular de la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) Vocalías:

– Dos personas que pertenezcan a la Escala de Letrados de la Comunidad Autónoma.

– Dos personas técnicas con titulación competente en la materia, de cualquier especialidad, así como una de la especialidad correspondiente a la naturaleza del bien objeto de expropiación, al servicio, en todos los casos, de la Comunidad Autónoma.

– Tres personas técnicas con titulación competente en la materia, elegidas por la Federación de Municipios y Provincias.

– Una persona que sea profesional libre colegiada en representación de los Colegios Oficiales con competencias en la materia, dependiendo de la naturaleza de los bienes o derechos a expropiar.

– Cuando se trate de expropiaciones provinciales o municipales, una persona en representación de la Corporación local interesada, con voz, pero sin voto.

c) Secretaría: actuará realizando esta función, con voz, pero sin voto, una persona que sea funcionaria del cuerpo superior de la Administración General la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, especialidad jurídica.

4. Podrán actuar de ponentes a los efectos de la preparación de informes propuesta e interviniendo en las deliberaciones del Jurado con voz, pero sin voto, salvo que además reúnan la condición de vocal, cualesquiera personas que sean funcionarias técnicas con titulación competente en la materia, al servicio de la Comunidad Autónoma, las Diputaciones provinciales y los Municipios.

5. El Jurado podrá reunirse en pleno o secciones.

6. Reglamentariamente se determinará la organización y el funcionamiento del Jurado.

Artículo 153. *Los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones.*

1. Los acuerdos del Jurado Regional de Valoraciones serán siempre motivados, debiendo contener, en su caso, expresa justificación de los criterios empleados para la valoración a efectos de justiprecio o indemnización, con relación a lo dispuesto en la legislación general del Estado y, en su caso, en esta ley.

2. Los acuerdos del Jurado deberán ser inmediatamente notificados tanto a la Administración expropiante o, en su caso, a la persona o entidad beneficiaria, así como a las personas interesadas en los correspondientes procedimientos administrativos.

3. Los acuerdos de fijación de justiprecio deberán ser adoptados y notificados en el plazo de tres meses a contar desde el día siguiente al de entrada en el registro del Jurado Regional de Valoraciones del expediente remitido por la Administración o de la solicitud de fijación de justiprecio en expedientes de expropiación por ministerio de la ley. Transcurrido el plazo de resolución sin que el Jurado Regional de Valoraciones haya adoptado su acuerdo, se entenderá desestimada la pretensión de la persona expropiada reflejada en su hoja de aprecio, a los efectos de permitir la interposición de los recursos procedentes.

TÍTULO VII

Garantías y protección de la ordenación territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Principios generales

Artículo 154. *Las funciones de garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística.*

1. Corresponde a la Junta de Comunidades y a los Municipios, a través de los órganos con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística, velar por el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y de las normas y demás instrumentos que la complementan o desarrollan para cumplir las finalidades y promover los bienes jurídicos proclamados en los artículos 3 a 6, ambos inclusive.

2. El ejercicio de estas potestades es inexcusable. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de este deber podrá dar lugar a responsabilidad disciplinaria.

3. La Administración de la Junta de Comunidades auxiliará a los Municipios en el ejercicio de sus potestades con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística y el respeto a los fines, valores y bienes que la inspiran.

4. Se declaran de interés regional las funciones de control, verificación, disciplina y sanción en su caso, de las actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística. La Junta de Comunidades podrá aprobar medidas de coordinación del desarrollo de dichas

funciones, previa autorización de las Cortes en los términos del artículo 59 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 155. *La colaboración en el ejercicio de las funciones de control, protección y disciplina.*

1. Todos tienen el deber de colaborar en desarrollo de las funciones de control, protección y disciplina que la presente Ley atribuye a las Administraciones con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística.
2. Los particulares facilitarán a la Administración la información veraz y suficiente que ésta les requiera.
3. Las Administraciones Públicas colaborarán en el cumplimiento de estas funciones en el marco de la concertación interadministrativa prevista en los artículos 9 y 10.
4. Los Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal podrán delegar el ejercicio de las competencias que les atribuye el presente título en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO II

El control de las actividades objeto de la ordenación territorial y urbanística

Artículo 156. *El régimen de control de las actividades y los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística.*

1. Sin perjuicio de cualesquiera otros requisitos administrativos impuestos expresamente por esta ley, las actividades y los actos de transformación y aprovechamiento del suelo objeto de ordenación territorial y urbanística quedarán sujetos en todo caso a control de su legalidad a través de:

a) Las licencias, su autorización, el deber de comunicación previa y declaración responsable, o los informes sustitutivos de estas.
Cualquier innovación del contenido de estos actos precisará la adecuación del título habilitante de la actuación a sus nuevas condiciones, así como a la normativa aplicable en el momento de dicha innovación.
b) La inspección urbanística, y el sometimiento a control posterior al inicio de actividades, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de las mismas.
c) Órdenes individuales constitutivas de mandato para ejecución de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística o la prohibición de las mismas.

2. En las respectivas esferas de competencia y a los efectos de lo dispuesto en el número anterior, la Administración de la Junta de Comunidades y los Municipios ostentarán respecto de cualesquiera actividades o actos de urbanización y edificación, además de las facultades legitimadas por actos consensuales o unilaterales, las siguientes potestades:

a) De inspección, verificación y control, así como, ensayo de las actuaciones, obras o instalaciones sobre cumplimiento de normas o condiciones técnicas.
b) De imposición, en caso de incumplimiento, de los compromisos adquiridos en virtud del acto o convenio para la realización de operaciones o actividades urbanísticas.
c) De interpretación, modificación, resolución o rescate en los términos previstos en la normativa de contratación del sector público cuando sea aplicable.

Sección 1.ª Las actividades sujetas a declaración responsable o comunicación previa

Artículo 157. *Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.*

1. Están sujetas a declaración responsable ante el municipio los actos siguientes, siempre que no se encuentren incluidos en el artículo 165.2:

a) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación en suelo urbano consolidado.

b) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.

c) La ocupación o utilización de las obras del apartado anterior, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

d) La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones, siempre que se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y con la licencia de obras concedida, cuando no estén sujetas a licencia previa por una legislación sectorial.

e) Las instalaciones para el aprovechamiento de la energía solar mediante captadores térmicos o paneles fotovoltaicos en los siguientes casos:

1) Sobre la cubierta de las edificaciones y otras construcciones auxiliares de estas incluidas las pérgolas de los aparcamientos de vehículos.

2) En los espacios de las parcelas en suelo urbano, no ocupados por las edificaciones y otras construcciones auxiliares de estas, cuando las instalaciones no comporten un empleo de la parcela superior al cuarenta por ciento de su superficie no edificable.

f) Los puntos de recarga de vehículos eléctricos situados dentro de edificaciones, salvo que pudieran suponer un impacto sobre el patrimonio.

2. Será objeto de comunicación previa a la Administración cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

a) Los cambios de titularidad de las licencias y declaraciones responsables siempre que se acredite el cumplimiento de lo establecido en el artículo 156.1 a) de esta ley. La falta de presentación de dicha comunicación implicará que los titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por la aportación del documento público o privado que acredite la transmisión *inter vivos* o *mortis caus*a de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, siempre que en el mismo se identifique suficientemente la licencia transmitida en la comunicación que se realice.

b) El inicio efectivo de las obras objeto de licencia o declaración responsable en vigor.

c) La suspensión de la ejecución de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

Artículo 158. *El procedimiento de declaración responsable y de comunicación previa.*

1. El procedimiento de declaración responsable y comunicación previa se iniciará mediante solicitud dirigida al Ayuntamiento correspondiente por el promotor de la actuación que pretenda realizar cualquiera de los actos, operaciones o actividades a las que se refiere el artículo anterior.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el planeamiento y en las correspondientes ordenanzas municipales, la solicitud deberá efectuarse, al menos, con quince días de antelación respecto de la fecha en la que se pretenda dar inicio a la realización del acto, operación o actividad. La instancia aludida en el número 1 del presente artículo deberá acompañarse, como mínimo, de los siguientes documentos:

a) Documentación gráfica expresiva de la ubicación del inmueble objeto de la actuación a realizar y descripción suficiente de esta.

b) Proyecto suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, cuando fuere preceptivo según la normativa sectorial aplicable para la realización de la actuación edificatoria o constructiva comunicada.

c) Justificación técnica del cumplimiento de la legislación vigente y adecuación a la ordenación territorial y urbanística.

d) Los permisos y autorizaciones que requiera el acto, la operación o la actividad de que se trata y que vengan exigidos por la normativa en cada caso aplicable.

e) Si las obras afectan a un inmueble con actividad en funcionamiento, se aportará copia auténtica de las licencias municipales habilitadoras de la actividad que se venga desarrollando en el mismo.

f) Justificante de la liquidación de los tributos y demás ingresos de derecho público que correspondan.

3. En el supuesto de que la declaración responsable o comunicación previa formulada presentara deficiencias derivadas del incumplimiento o falta de concreción de alguno de los requisitos establecidos en los preceptos anteriores, o bien resultará imprecisa la información aportada para la valoración de la legalidad del acto comunicado, se requerirá al promotor la subsanación de aquella. En estos casos se interrumpirá el cómputo del plazo establecido, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

4. Transcurrido el plazo de quince días a que se refiere el apartado segundo del presente artículo, el promotor podrá realizar el acto, ejecutar la operación o desarrollar libremente la actividad y tratándose de obra nueva, se entenderá autorizado para inscribirla en el Registro de la Propiedad, si cumple además con los restantes requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la presentación de la declaración responsable o comunicación previa el Municipio podrá:

a) Dictar resolución denegando la posibilidad de realizar la actuación objeto de la comunicación formulada, en el caso de concurrir cualquiera de las siguientes circunstancias:

1. Que la actuación cuya ejecución se pretenda esté sujeta al régimen de licencias o autorizaciones especiales, de conformidad con la normativa de ordenación territorial y urbanística o sectorial que le resulte de aplicación, y en este caso, se indicará a la persona interesada la necesidad de solicitar la licencia o autorización de que se trate en los términos previstos en dichas normas.

2. Que la actuación pretendida resulte contraria a la ordenación territorial y urbanística.

b) Ordenar, justificadamente, la suspensión cautelar de la ejecución del acto en cuestión.

El transcurso del plazo indicado en los supuestos anteriores sin que se dicte por el Municipio la resolución a la que se refiere este número no supondrá en ningún caso la convalidación de la actuación de que se trate ni, en su caso, la renuncia por parte de aquél a la posibilidad de ejercitar frente a ella la reacción que en Derecho proceda.

6. El Municipio dará traslado a las Administraciones competentes de las comunicaciones cuyo objeto les afecte, incluido el Registro de la Propiedad.

Artículo 159. *Los efectos del incumplimiento del régimen de declaración responsable o de comunicación previa.*

1. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin haberse presentado la misma, cuando sea preceptiva, o que excedan de las declaradas, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos clandestinos.

2. De conformidad con lo previsto en la legislación básica del procedimiento administrativo común, por resolución de la Administración Pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación solicitada, o el cese de la ocupación o utilización en su caso, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que

hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.

b) La no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimento de lo declarado.

c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

d) El incumplimiento de los requisitos necesarios para el uso previsto. En este caso, si la Administración no adopta las medidas necesarias para el cese del acto o uso en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas, de conformidad con la legislación básica en materia de suelo.

Sección 2.ª Las licencias urbanísticas

Subsección 1.ª Los principios generales comunes a las licencias urbanísticas

Artículo 160. *La competencia para el otorgamiento de la licencia urbanística.*

1. Los Municipios controlan, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos y las actividades sometidos a licencia urbanística.

2. La competencia para otorgar licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

Artículo 161. *El procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.*

1. La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, de acuerdo con lo dispuesto en los dos números siguientes.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, la Comunidad Autónoma aprobará la ordenación de un procedimiento, que regirá en defecto de ordenanza municipal y se aplicará, en todo caso, con carácter supletorio.

2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:

a) Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.

b) Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.

c) La autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular administración distinta.

3. La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto o actividad pretendida.

El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo, excepto en los casos en que la legislación básica del Estado establezca lo contrario o señale que se requiere el acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa.

El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada, salvo lo previsto en el número 2 del artículo 163 para los actos o actividades que requieran declaración de impacto ambiental o autorización ambiental integrada.

Artículo 162. *Los efectos de la licencia urbanística.*

1. La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y la implantación y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes.

En ningún caso podrán adquirirse facultades o derechos en contra de la ordenación territorial o urbanística.

2. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo de aquéllas y las obras no hayan aún concluido, el Municipio y, en caso de inactividad de éste, el órgano autonómico competente:

a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia del interesado, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminados o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

Artículo 163. *Integración del régimen urbanístico y el de actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental, o autorización ambiental integrada u otro tipo de autorización ambiental preceptiva.*

1. La licencia urbanística llevará implícita la concesión de las restantes licencias o autorizaciones municipales, integrándose el procedimiento previsto para éstas en el procedimiento de otorgamiento de licencia urbanística.

2. En el supuesto de que los actos o actividades sujetas a licencia municipal requieran la previa tramitación de expediente de evaluación de impacto ambiental o, en su caso, de autorización ambiental integrada, o cualquier otro tipo de autorización ambiental por ser susceptibles de originar daños al medio ambiente y causar molestias o producir riesgos a las personas y bienes quedará en suspenso la tramitación del procedimiento de concesión de licencia, así como el cómputo del plazo para resolver, hasta tanto se acredite por el solicitante el carácter favorable de la correspondiente declaración o la obtención de la autorización, y la inclusión, en su caso, en el proyecto de las medidas correctoras resultantes de una u otra. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa, no se obtenga la autorización ambiental integrada o la autorización ambiental correspondiente o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en las declaraciones y autorizaciones señaladas.

3. Las licencias urbanísticas podrán denegarse por los motivos previstos en la legislación específica que regule las autorizaciones o licencias municipales a que se refiere el número 1 y quedarán sujetas al régimen de verificación, inspección y, en su caso, sanción previsto en dicha legislación.

Artículo 164. *La prestación de servicios por las compañías suministradoras.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía, telecomunicaciones y demás servicios exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.

2. Las empresas citadas en el número anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación:

a) La licencia de actividad cuando la edificación fuera nueva o se hubieran realizado actos u operaciones sujetas a ella.

b) Calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial y licencia municipal de primera utilización o la autorización autonómica en los demás supuestos.

c) En suelo rústico, el acuerdo de aprobación del Proyecto de Singular Interés o el de calificación urbanística o, en su caso, certificación municipal acreditativa de no ser exigible ni uno ni otra.

d) En los casos de actividades comerciales y de servicios sujetas al régimen de comunicación previa, documento acreditativo de haberse presentado la misma en el correspondiente Ayuntamiento.

Subsección 2.ª La licencia de obras, edificación e instalación

Artículo 165. *Los actos sujetos a licencia urbanística.*

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular:

a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo no incluidas en proyectos de reparcelación.

b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta, salvo aquellas de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación

c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes que alteren los parámetros de ocupación y altura, conlleven incrementos en la edificabilidad o el número de viviendas y requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación.

d) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de construcciones, edificios e instalaciones que tengan carácter de intervención total o las parciales que modifiquen esencialmente, su aspecto exterior, su volumetría, o su estructura.

e) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa.

f) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) La modificación del uso característico de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

i) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriba para la preparación de parcelas de cultivos, sin que los simples surcos para labores agrícolas tengan tal consideración.

j) La extracción de áridos y la explotación de canteras.

k) La instalación de centros de tratamiento o instalaciones de depósito o transferencia de toda clase de residuos.

l) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

m) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

n) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.

ñ) La instalación de invernaderos.

o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

p) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas de cualquier clase.

r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.

s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

t) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que afecten a elementos con protección cultural, salvo aquellas de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación, a la seguridad y salud públicas, que requieran cualquier tipo de autorización ambiental o sean realizados por particulares en dominio público.

3. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de esta ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Artículo 166. *El procedimiento específico de otorgamiento de la licencia de obras.*

1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar:

a) Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los efectos de lo previsto en la letra b) del apartado 1.2 del número 1 del artículo 69, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.

b) Proyecto suscrito, en su caso, por técnico competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable.

2. En los casos en que el acto cuya autorización se solicita tenga la consideración de obra mayor, en la memoria deberá justificarse expresamente la adecuación de la misma a las circunstancias y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación y, en el proyecto, el plano de situación a escala mínima de 1:5000 ó 1:2000, según se trate, respectivamente, de terrenos rústicos o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para informar el proyecto, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable.

En las restantes obras, los documentos que sean legalmente exigibles de acuerdo con la normativa profesional y de edificación que resulte aplicable.

3. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b) Informe o informes técnicos, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

c) Informe jurídico.

d) Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.

4. La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso, que deberá ser determinado en las ordenanzas municipales, sin que en ningún caso pueda ser superior a dos meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes ordenanzas municipales, regirá este último.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo, salvo por razones de seguridad jurídica en el sector inmobiliario en los casos de las actuaciones relativas a los movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación, así como las obras de edificación,

construcción e implantación de instalaciones de nueva planta, y la ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en las que la solicitud se entenderá desestimada, dado que las referidas actuaciones requerirán acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptiva según la legislación de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 167. *El contenido de las licencias.*

1. Sin perjuicio de los demás extremos pertinentes conforme a lo dispuesto en el artículo 66 para el suelo rústico, las licencias contendrán en sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de la obra. Al efecto de fijar la fecha máxima de finalización, el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá contener indicación del plazo normal de ejecución de la obra.

2. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:

a) Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación de la concesión de licencia para iniciar las obras.

b) Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente más del 20 % del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

c) El plazo final de duración será el previsto en proyecto presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses que tiene el promotor para iniciar la obra. Si no figurase plazo en el proyecto, será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

3. El propietario podrá pedir la ampliación de los plazos de la licencia, que será preceptiva si la paralización se debe a causas no imputables al promotor de la obra. En otro caso, el Municipio podrá ampliar el plazo cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que se concede.

4. Con las mismas garantías el Municipio, siempre que no proceda otra modalidad de edificación, podrá acordar la rehabilitación de la licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de licencia.

5. Las obras de edificación sujetas a los criterios de eficiencia ecológica que se determinen reglamentariamente podrán disfrutar de las bonificaciones en la tasa por otorgamiento de licencias que se establezcan en el marco y de conformidad con la legislación reguladora de aquélla.

Artículo 168. *Las medidas de agilización de la legitimación de las operaciones sujetas a licencia urbanística.*

1. Mediante reglamento se determinarán aquellas operaciones sometidas a licencia que por sus especiales características pueden ser objeto de autorización parcial o sujeta a condición. Estas modalidades sólo serán aplicables a las operaciones que tengan la consideración de obras mayores.

En cualquier caso el Municipio podrá otorgar licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto, a reserva de la subsanación o suplemento de ésta en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa.

2. La concesión de este tipo de licencias se producirá a solicitud de los interesados, los cuales expresarán las operaciones o partes del proyecto para las que solicitan la licencia provisional o parcial, con el compromiso expreso de adecuarse a las determinaciones y condiciones que figuren en el acto de otorgamiento.

Para el cumplimiento de las anteriores obligaciones, los Municipios podrán exigir la constitución de una garantía equivalente al diez por ciento del proyecto. La constitución de dicha garantía seguirá el régimen fijado en la legislación básica de contratación del sector público.

3. En el supuesto de que las operaciones sujetas a licencias estuvieran sometidas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental o la obtención de la autorización ambiental integrada o a cualquier tipo de autorización ambiental preceptiva, el interesado lo

hará constar, acompañando al proyecto los documentos que sean necesarios para la obtención de las autorizaciones indicadas o la declaración de impacto ambiental.

El Municipio no podrá conceder la licencia de construcción sin la declaración de impacto ambiental favorable a las operaciones para las que se pide la licencia u otorgamiento de la autorización ambiental integrada o cualquier otra autorización ambiental preceptiva.

Subsección 3.ª Las licencias de usos y actividades

Artículo 169. *Licencia de usos y actividades.*

1. Siempre que de acuerdo con la legislación vigente no proceda el sometimiento al régimen de comunicación previa, están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, las siguientes obras o actos de uso del suelo:

a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.
b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
c) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar, sin perjuicio de los documentos legalmente exigibles para el desarrollo de la actividad sujeta a autorización:

a) Si la actividad sujeta a autorización fuera la primera ocupación de una edificación, construcción o instalación previamente autorizada, la licencia de obras pertinente.
b) Si la actividad estuviera sujeta a evaluación de impacto ambiental o a autorización ambiental integrada o a cualquier tipo de autorización ambiental por ser susceptible de originar daños al medio ambiente y causar molestias o producir riesgos a las personas y bienes, la documentación necesaria para la tramitación de la correspondiente licencia o procedimiento».

3. El plazo máximo para la resolución sobre las solicitudes será determinado en las Ordenanzas Municipales, pero en ningún caso podrá superar el plazo de 6 meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes ordenanzas municipales el plazo de resolución del expediente del otorgamiento de licencia será de 3 meses.
El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo, salvo por razones de seguridad jurídica en el sector inmobiliario en los casos de las actuaciones relativas a la primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, ya sean provisionales o permanentes, así como la tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje, en las que la solicitud se entenderá desestimada, dado que las referidas actuaciones requerirán acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptiva según la legislación de ordenación territorial y urbanística.
4. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de 10 días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
b) Informe o informes técnicos que se prevean en las correspondientes Ordenanzas, o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberá considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética.
c) Informe jurídico.

d) Los demás trámites e informaciones que sean necesarios en función del emplazamiento, la naturaleza de las operaciones o sus efectos.

e) Inspección para la verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

5. La concesión de la licencia deberá notificarse al particular dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada caso.

Artículo 170. *Licencias de actividades que requieran cualquier tipo de autorización ambiental.*

Las licencias podrán contener en sus determinaciones condiciones especiales para las actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental o que requieran la obtención de autorización ambiental integrada o cualquier otro tipo de autorización ambiental preceptiva, las medidas correctoras, las de verificación de la eficacia de tales medidas, las de minoración y de evaluación que se prevean en la correspondiente declaración o autorización.

Artículo 171. *La responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.*

El profesional autor de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de licencia responderá a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

Sección 3.ª La autorización de actividades provisionales

Artículo 172. *El régimen de autorización provisional de actividades.*

1. Cuando no estén prohibidos por el planeamiento territorial o urbanístico y no dificultaren la ejecución de este, podrán autorizarse en el suelo rústico, en el urbanizable y en el urbano no consolidado sujeto a actuación urbanizadora, mediante licencia urbanística y previo informe favorable de la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, usos u obras justificadas de carácter provisional y desmontables.

2. Los usos provisionales autorizados deben cesar y las obras provisionales autorizadas deben desmontarse o derribarse cuando lo acuerde la administración actuante, o cuando haya transcurrido el plazo de vigencia establecido en la correspondiente licencia urbanística, sin que en ningún caso los afectados tengan derecho a percibir indemnización.

3. Las actuaciones temporales de carácter periódico, tales como ferias o alojamientos para personal temporero, entre otros, podrán autorizarse, a petición de su promotor, en un único acto por un periodo máximo de cuatro años, pudiendo renovarse por igual plazo mediante nueva solicitud una vez transcurrido el mismo.

4. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa vigente de patrimonio de las Administraciones públicas, los terrenos de dominio público de las Administraciones públicas pueden ser ocupados temporalmente por razón de la ejecución de obras o la prestación de servicios públicos. También pueden ser utilizados de manera temporal y esporádica para instalar mercados ambulantes o para desarrollar actividades de ocio, deportivas, recreativas, culturales, aparcamientos públicos y similares. La autorización de dichos usos por la administración titular del dominio público no supone el incumplimiento de la obligación de destinar los terrenos a las finalidades determinadas por el planeamiento urbanístico.

5. La eficacia de las licencias provisionales quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de las condiciones de estas por parte de sus destinatarios, así como a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

Sección 4.ª El trámite de consulta

Artículo 173. *El trámite de consulta sustitutorio de la licencia de obras.*

1. La licencia de obras podrá ser sustituida por el trámite de consulta previsto en el número 2 del artículo 10 en los siguientes casos:

a) En las obras públicas promovidas por la Administración de la Junta de Comunidades y las Diputaciones siempre que:

1.º Tengan por objeto el mantenimiento, la conservación, la reparación o la reforma de infraestructuras básicas tales como carreteras, obras hidráulicas o la producción o distribución de sistemas energéticos y de comunicaciones;

2.º El correspondiente proyecto esté incluido en planes sectoriales aprobados por la Comunidad Autónoma o en programas de inversiones de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, y

3.º No impliquen un aumento de la superficie ocupada, o se precise la realización de estudios de impacto ambiental o equivalentes.

b) Las referidas a Proyectos de Singular Interés y a las operaciones reguladas en el número siguiente de este artículo.

c) Los restantes actos de construcción, edificación y uso del suelo promovidos por la Administración de la Junta de Comunidades, cuando razones de urgencia o excepcional interés público así lo exijan.

2. Serán operaciones integradas a los efectos del presente artículo aquellas que por su determinación puedan contener las determinaciones de ordenación y ejecución suficientes para verificar el control urbanístico. Las operaciones integradas podrán estar legitimadas por la planificación sectorial prevista para la implantación de infraestructuras o Proyectos de Singular Interés, o en el planeamiento municipal, en el que se hayan seguido los procedimientos de concertación previstos en la presente Ley.

3. El plazo máximo para la contestación a dicha consulta será de un mes a partir de la entrada en el Registro del Ayuntamiento de la documentación necesaria para su emisión. El Municipio podrá solicitar una ampliación en el plazo de hasta tres meses cuando se trate de operaciones en las que sea necesaria la evaluación de impacto ambiental, la obtención de autorización ambiental integrada, cualquier otro tipo de autorización ambiental preceptiva, o afecte a edificios declarados de interés cultural.

4. La disconformidad no impedirá la continuación y terminación del procedimiento. A estos efectos, la Administración actuante puede adoptar y notificar resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar, a su juicio, una definición acordada del interés público y remitir el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para que, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, e informe contradictorio de la corporación local afectada, lo eleve al Consejo de Gobierno, a quien compete resolver su aprobación definitiva y disponer lo necesario para su ejecución, determinando, en su caso, la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO III

La inspección urbanística

Artículo 174. *La función inspectora.*

1. La función inspectora sobre las actividades territoriales y urbanísticas corresponde a los Municipios dentro de su término municipal y subsidiariamente a la Junta de Comunidades.

2. En particular, la función inspectora:

a) Vela por el cumplimiento de los fines, objetivos y bienes proclamados en los artículos 2 a 6 de esta Ley y las disposiciones e instrumentos que la desarrollan y complementan.

b) Vigila e investiga las actividades que pudieran vulnerar la normativa señalada en el apartado anterior.

c) Denuncia cuantas anomalías observe en la aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, territorial y urbanística.

d) Informa y propone a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue convenientes para la conservación ambiental y el cumplimiento de la ordenación territorial.

e) Instruye los expedientes sancionadores que se le encomienden.

f) Colabora con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y de ordenación territorial y urbanística.

g) Desempeña cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

3. El ejercicio de la función inspectora comprende las siguientes potestades y facultades:

a) Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones.
b) Levantar actas de inspección que gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos que en ellas se consignen, cuando se hubieren realizado de acuerdo con las formalidades que se determinen reglamentariamente.
c) Facultad para requerir el auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario.

4. Todos tienen el deber de colaborar en el ejercicio de las funciones inspectoras facilitando los documentos y la información que les soliciten los funcionarios y autoridades que las ejerzan.

Artículo 175. *El personal de inspección.*

1. Los Municipios de más de 10.000 habitantes de derecho y la Junta de Comunidades deberán contar con una unidad administrativa destinada a la función inspectora regulada en este Capítulo.
2. Al personal de la Comunidad Autónoma que realice funciones de inspección se le denomina Inspectores Territoriales.
El Inspector Territorial tiene, en el ejercicio de sus funciones, la consideración de Agente de la Autoridad y goza de autonomía en el desarrollo de las mismas, estando facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa ambiental y urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones, que están obligados a suministrarle los órganos competentes y los particulares.
3. El Inspector Territorial estará provisto de un documento oficial que acredita esta condición ante autoridades, organismos, entidades urbanísticas colaboradoras, promotores, empresarios de obras, técnicos directores de obras, trabajadores y particulares en general.
4. En las dependencias de la Inspección se llevará un Libro de Visitas y un registro correlativo de las actas que se hayan extendido.

CAPÍTULO IV

Las órdenes de ejecución

Artículo 176. *El concepto y régimen de la orden de ejecución.*

1. La Administración urbanística podrá dictar órdenes de ejecución de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos en dicha ordenación.
2. Las órdenes de ejecución tienen carácter ejecutivo. La Administración podrá suplir la actividad del destinatario mediante los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación de régimen jurídico del sector público y el procedimiento administrativo común.
3. La Administración urbanística podrá dictar órdenes de ejecución en los siguientes supuestos:

a) Por incumplimiento del deber de conservación que consistirá en las operaciones de reparación o restauración legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 139.
b) Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores, a los principios y disposiciones contenidas en la presente Ley o a la normativa que la desarrolla o complementa.

4. Las órdenes de ejecución implicarán operaciones de reparación, demolición o de medidas de corrección del impacto que se juzguen imprescindibles para la preservación de los valores, los principios y disposiciones contenidas en la presente Ley o la normativa que la desarrolla o complementa.

5. La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el número 3 anterior, comunicará al particular la orden de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Identificación del motivo o motivos que justifican la adopción de la orden de ejecución.
b) Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución.
c) Plazo para su ejecución y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa antes indicados.
d) En su caso, invitación a formular el correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones.

El particular, recibida la comunicación, tendrá un plazo de quince días para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico. Reglamentariamente se podrá prever un plazo superior al indicado en el presente apartado.

Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de la misma.

A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento la Administración resolverá el contenido y condiciones de la orden de ejecución.

6. En la determinación de las operaciones constitutivas de la orden de ejecución se contemplarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines, principios y valores consagrados en la presente Ley y la menor restricción a la esfera de los particulares, y los demás intereses generales que pudieran verse afectados por los motivos que justificaron la adopción de esta medida, o por las consecuencias de su ejecución.

7. La orden de ejecución legitima respecto del ordenamiento territorial y urbanístico las operaciones que en ella se contemplan.

8. El destinatario de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, y las operaciones de ejecución material de la orden. La Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la legislación general del Estado.

9. La Administración Pública podrá acordar de plano las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o sus bienes, así como los principios y valores proclamados en la presente Ley respecto de los riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos. Las anteriores actuaciones se realizarán por la propia Administración que las acuerde la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de los titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones o construcciones. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de tales bienes jurídicos se procederá a tramitar el correspondiente expediente de orden de ejecución de acuerdo con lo previsto en la presente disposición.

10. El incumplimiento de la orden de ejecución habilita a la Administración Pública para expropiar el inmueble bajo cualquiera de las modalidades previstas en la presente Ley.

CAPÍTULO V

La disciplina territorial y urbanística

Sección 1.ª El régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades clandestinas

Artículo 177. *Las edificaciones, construcciones e instalaciones y las operaciones y actividades clandestinas.*

Se consideran actuaciones clandestinas las edificaciones, construcciones e instalaciones, y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística realizadas, total o parcialmente, sin contar con los correspondientes actos legitimadores previstos en la presente Ley o al margen o en contravención de dichos actos.

Artículo 178. *El régimen de legalización de las actuaciones clandestinas.*

1. Cuando cualquiera de las restantes Administraciones, en el ejercicio de sus funciones, aprecien la existencia de actuaciones clandestinas deberán ponerlo en conocimiento del Municipio o Municipios en cuyo término se estén o se hallen realizando las mismas.

Igualmente, deberán notificar a la persona o personas que consten como interesados en los registros de la entidad denunciante la comunicación a la Administración urbanística competente.

2. Recibida la denuncia o apreciada por los correspondientes servicios municipales la existencia o realización de una actuación clandestina procederán a notificar a quien figure como propietario del inmueble en el catastro, ordenando la suspensión de las obras y emplazando para que en un plazo de dos meses presente proyecto de legalización de la referida actuación regulada por la ordenación territorial y urbanística en el caso de que la actuación sea legalizable.

A la notificación se acompañará la información urbanística que deba tener en cuenta el propietario para la elaboración del proyecto.

El proyecto de legalización deberá acompañar los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. En el proyecto se deberán incluir las operaciones de adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y de reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.

3. La Administración Municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá sobre el carácter legalizable o no de la actuación.

En el caso de proceder la legalización de la actuación se seguirán los procedimientos y plazos previstos en la presente ley para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables. Cuando a juicio de la Administración Municipal no procediera la legalización, se ordenará la demolición del edificio sin más trámite.

Podrá otorgarse un acto de legalización parcial o sujeto a condición, en el plazo de un mes, con las condiciones y requisitos previstos para las licencias parciales o sujetas a condición reguladas en el artículo 168, previa verificación de los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos a que se refiere el número 2 de este artículo.

Deberá comunicarse al denunciante, la incoación del expediente, así como el acto de resolución del mismo.

De la resolución que dé inicio al expediente se tomará razón en el Registro de la propiedad mediante anotación preventiva. Dicha anotación se cancelará con el traslado de la resolución que ponga fin al expediente, la cual se hará constar junto con su contenido mediante nota al margen de la inscripción de dominio de la finca en cuestión.

4. La Administración podrá acordar en cualquier momento las siguientes medidas cautelares para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización:

a) Cuando se refieran a operaciones en curso de ejecución, su suspensión, precinto de los inmuebles y maquinaria, o cuando ésta fuera susceptible de ello el depósito de las mismas bajo custodia de la Administración Local.

b) La suspensión del suministro de los servicios de gas, agua, electricidad, telefonía, telecomunicaciones y otros, salvo que se trate de edificios habitados.

c) Desalojo y precinto de los inmuebles, salvo aquellos que tuvieran la condición legal de domicilio.

5. La legalización de operaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad de los propietarios, promotores, técnicos o funcionarios que hayan participado en las mismas.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento de legalización indicará además las indemnizaciones que procedan derivadas de la realización de la operación o actividad clandestina y de su legalización.

Artículo 179. *Las actuaciones ilegales.*

1. Las actuaciones que no se adecuen a la ordenación territorial y urbanística tendrán la consideración de actuaciones ilegales.

2. Las actuaciones ilegales estarán sujetas al procedimiento de legalización regulado en el artículo anterior, con las siguientes peculiaridades:

a) El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador.

b) En ningún caso podrán legalizarse:

1) Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.

2) Las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

3. La existencia de acto administrativo legitimador de operaciones y actividades no será obstáculo para la adopción de las medidas previstas en la presente sección. En este caso, la Administración urbanística competente también podrá adoptar las medidas cautelares previstas en el número 4 del artículo 178.

Cuando el acto legitimador fuera una licencia o autorización urbanística, en el trámite de formulación del correspondiente proyecto de legalización el particular podrá alegar las razones o motivos y aportar las pruebas que justifiquen la correspondiente licencia o autorización urbanística. Recibidas dichas alegaciones, no podrá resolverse el expediente de legalización sino tras la emisión del informe del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá dictaminar si la licencia o autorización urbanística que amparaba tales obras es nula de pleno derecho, a través del procedimiento de revisión de oficio, regulado en el artículo 106 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Recibido el correspondiente informe, la Administración resolverá las alegaciones sobre la legalidad de la respectiva licencia o autorización urbanística, y la continuación, en su caso, del expediente de legalización. La tramitación del incidente de revisión de oficio no suspende la tramitación del procedimiento de legalización.

Artículo 180. *La intervención de la Administración de la Junta de Comunidades.*

Las actuaciones previstas en este Capítulo tienen, para los Municipios, el carácter de obligaciones legales de cumplimiento inexcusable. La inactividad municipal podrá dar lugar a la intervención de la Administración de la Junta de Comunidades, en sustitución de la municipal y en los términos dispuestos en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 181. *Las operaciones de ejecución.*

1. La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las operaciones clandestinas o ilegales realizadas bajo un planeamiento anterior. La legalización de las actuaciones realizadas de forma clandestina requerirá la tramitación y aprobación del expediente al que se refiere el artículo 178 de esta Ley.

En ningún caso, la legalización podrá significar la vulneración de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en la presente Ley.

2. La Administración actuante podrá:

a) Exigir hasta un 15 % del precio total de las obras legalizadas o realizadas para la legalización de obras clandestinas o ilegales.

b) Dictar las correspondientes órdenes de ejecución respecto de las operaciones y obras precisas para la legalización de operaciones y actividades clandestinas o ilegales. Las órdenes de ejecución se regirán por lo previsto en el artículo 176.

Sección 2.ª Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística

Artículo 182. *Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística.*

1. Las operaciones de restauración o recuperación de la ordenación territorial y urbanística derivadas de operaciones o actuaciones clandestinas o ilegales serán

determinadas en la resolución del expediente de legalización tramitado de conformidad con lo previsto en el artículo 178 de esta ley, o en la orden de ejecución que se adopte al efecto. En la resolución del expediente se señalarán los plazos para la realización de las operaciones de restauración o recuperación.

El plazo máximo para emitir la resolución a que se refiere el presente artículo será de un año, transcurrido el cual sin haberse producido resolución expresa se producirá la caducidad del expediente.

2. En la determinación de tales operaciones deberán tenerse en cuenta los principios y valores consagrados en la presente ley.

3. Las operaciones de restauración o recuperación del orden territorial y urbanístico derivadas de actuaciones clandestinas o ilegales correrán de cuenta de los propietarios de los terrenos, inmuebles o actividades, responsables de los mismos. La Administración podrá ordenar la ejecución de tales obras con los efectos previstos en el artículo 176 para las órdenes de ejecución.

4. El plazo para el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad urbanística será, con carácter general, de cinco años desde la total terminación de las obras o usos del inmueble realizados sin título urbanístico habilitante o en contra de este, salvo en el caso de obras de nueva planta realizadas en suelo rústico en que dicho plazo será de ocho años desde la total terminación de las obras o desde que cesen los usos del inmueble de que se trate.

El no ejercicio de la acción en dicho plazo conllevará el que dichas edificaciones queden sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier operación que implique aumento de volumen o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización. En dicho proyecto, se contemplarán el conjunto de medidas necesarias para la reducción o eliminación del impacto de la actuación en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otras análogas. La Administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio.

5. Los plazos a que se refiere el apartado anterior no rigen para las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido ni para los actos de construcción, edificación o uso del suelo:

a) Ejecutados sin licencia, autorización previa o calificación territorial o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando sean preceptivas, sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales o clasificados como suelo rústico de especial protección por la ordenación territorial y urbanística.

b) Ejecutados en dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo.

c) Que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

6. La no ejecución de las órdenes de restablecimiento de la realidad física dará lugar a sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes e importe del 10% del valor de la operación o actuación clandestina o ilegal, así como al traslado del expediente de legalización al Ministerio Fiscal.

CAPÍTULO VI

Las infracciones y sanciones urbanísticas

Sección 1.ª El régimen general

Artículo 183. *Las infracciones territoriales y urbanísticas.*

1. Son infracciones muy graves:

a) Las infracciones tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales o que estén calificados como suelos rústicos no urbanizables de especial protección o tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente o se ubique en las zonas de servidumbre del mismo.

b) La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico y las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido por planeamiento general o especial.

c) La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

2. Son infracciones graves:

a) Las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad poblacional y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos, que se consideran como infracciones leves.

b) La realización de obras mayores no amparadas por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización correspondiente de la Administración Autonómica, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.

c) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

d) Los incumplimientos con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

e) En todo caso, los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización de la Administración competente cuando proceda.

f) La colocación de artículos de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.

g) La obstaculización de la labor inspectora.

h) La comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

i) La ejecución de obras y el ejercicio de actividades comerciales y de servicios, o la modificación de las ya existentes, sujetas al régimen de comunicación previa, y no amparados por la misma, en contravención de las manifestaciones o documentación contenidas en esta.

3. Son infracciones leves las tipificadas como graves cuando por su escasa entidad o por no producir un daño significativo a los bienes jurídicos protegidos en esta Ley merezcan tal tipificación y, en todo caso, el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones o requisitos establecidos en esta Ley y en el planeamiento que legitima cuando no esté tipificado como infracción grave o muy grave.

Artículo 184. *Las sanciones urbanísticas.*

1. Las infracciones definidas en el artículo anterior podrán sancionarse con:

a) Multa.

b) Inhabilitación para ser urbanizador o desarrollar actividades con relevancia urbanística.

c) Expropiación de los terrenos, edificaciones, instalaciones o construcciones resultantes de la infracción.

2. Las infracciones anteriormente tipificadas se sancionarán con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: Multa de 600 a 6.000 euros.

b) Infracciones graves: Multa de 6.001 a 150.000 euros.

c) Infracciones muy graves: Multa de más de 150.000 euros.

3. En el caso de infracciones relacionadas con la ejecución de obras urbanizadoras podrá imponerse, además de la multa que corresponda la sanción de inhabilitación por un período de hasta tres años para la realización de este tipo de obras.

4. En los supuestos de infracciones muy graves o graves la administración competente deberá ordenar la publicación de la sanción impuesta en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, y en uno de los periódicos de mayor circulación de los de la provincia en la que se haya producido la infracción, la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de aquéllos que hayan sido declarados responsables del mismo.

5. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de bienes y situaciones en su primitivo estado arroje una cifra inferior o igual a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

6. Sin perjuicio de las medidas señaladas en los apartados anteriores, la Administración actuante podrá expropiar los terrenos con una reducción del 25 % de su valor en los supuestos de reincidencia, incumplimiento de la sanción propuesta o insolvencia del responsable o responsables de la infracción, así como de las infracciones referidas a operaciones de reparcelación.

En este supuesto sólo podrán ser indemnizadas aquellas obras útiles y que sean conformes con la ordenación territorial urbanística que resulte aplicable.

La propiedad del suelo pasará a ser de titularidad municipal. En el supuesto de que en la finca existan terceros adquirentes de viviendas, locales o titulares de derechos reales sobre cosa ajena, serán mantenidos en su derecho, pero la Administración tendrá derecho de tanteo y retracto sobre dichas viviendas, locales o titulares de derechos, sobre la primera y sucesivas transmisiones que se den sobre dichos inmuebles.

Los terrenos, locales y viviendas deberán dedicarse al patrimonio público del suelo para la promoción del alquiler en cualquiera de las modalidades de gestión previstas en la legislación general y específica de régimen jurídico y de contratación.

> Téngase en cuenta que el Gobierno podrá actualizar la cuantía de las multas mediante disposición publicada únicamente en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha", según se establece en la disposición final 1.1 de la presente ley.

Artículo 185. *Los sujetos responsables de las infracciones urbanísticas.*

1. En las obras o usos del suelo que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus condiciones o, en su caso, sin comunicación previa o autorización preceptiva, será responsable el promotor, el empresario de las obras y, en su caso, el técnico director de las mismas. También serán responsables en esos casos las autoridades o funcionarios que hayan infringido las normas en vigor en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial.

2. En las obras amparadas en un acuerdo municipal legitimador de operaciones y actividades urbanísticas, cuyo contenido u otorgamiento constituya manifiestamente una vulneración del ordenamiento territorial y urbanístico, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que haya informado favorablemente el proyecto, la persona titular de la Secretaría de la Corporación y los fedatarios y funcionarios públicos que no hubiesen advertido de la omisión del preceptivo informe técnico, y los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable, en razón de aquella infracción.

3. Incurrirán en infracción urbanística las autoridades con competencia en materia territorial y urbanística y el personal que de ellas dependa cuando otorguen o voten favorablemente el otorgamiento de licencia urbanística, autorización u otro acto legitimador de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística, en contra de dicha ordenación, o cuando toleren, o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación, y sanción de las infracciones urbanísticas que se definen en la presente Ley. La

condición de falta muy grave, grave o leve se determinará en función de la calidad de la infracción tolerada o consentida.

4. A los efectos de responsabilidad por infracciones, se considera también como promotor al propietario del suelo en el cual se cometa o se haya cometido la infracción cuando el mismo haya tenido conocimiento de las obras infractoras.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que el titular del suelo tiene conocimiento de las obras infractoras cuando por cualquier acto haya cedido el uso del mismo al sujeto responsable directo de la infracción, incluida la mera tolerancia.

5. Las personas jurídicas serán responsables de las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

6. Si en el expediente aparecieran como presuntos responsables, en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial, autoridades o funcionarios municipales, la competencia para su tramitación o resolución corresponderá al órgano municipal correspondiente.

Si los presuntos responsables fueran autoridades o funcionarios de la Comunidad Autónoma, la competencia corresponderá a la persona titular de la Consejería competente, salvo que se trate de autoridad de este rango, en cuyo caso corresponderá al Consejo de Gobierno.

Artículo 186. *Las sanciones al personal al servicio de las Administraciones urbanísticas.*

En el supuesto de que la infracción se realizará por personal al servicio de la Administración urbanística en el ejercicio de sus funciones, se aplicará el régimen disciplinario que proceda en función de la naturaleza de la relación de servicios del empleado público infractor con la administración.

Artículo 187. *La prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones prescribirán en los siguientes plazos:

a) Las muy graves a los cinco años.
b) Las graves en un plazo de tres años.
c) Las leves en un año.

2. El plazo de prescripción empezará a contar, en el caso de infracciones referidas a operaciones clandestinas, desde el momento en que se den las condiciones para que puedan ser conocidas por la Administración competente.

En el resto de los supuestos el cómputo del plazo comenzará con la terminación o cese de la operación o actividad urbanística considerada como infracción.

En el caso de infracciones continuadas el plazo de prescripción comenzará a partir del cese efectivo de la misma. Se considerará infracción continuada todas las infracciones reiteradas, que no hayan sido sancionadas, que respondan al mismo tipo y que se produzcan dentro del plazo de prescripción que en cada caso corresponda.

3. La prescripción de la infracción se interrumpirá con la notificación de la incoación del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 188. *La prescripción de la sanción.*

1. Las sanciones muy graves prescribirán a los cinco años, las graves a los tres años y las leves al año.

2. El cómputo del plazo se iniciará a partir del día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

Artículo 189. *La graduación de la responsabilidad.*

1. Serán circunstancias que agraven la responsabilidad de los culpables de una infracción:

a) Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.

c) Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos en que se acredita el fundamento legal de la actuación.

d) Realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaron perjudicados.

e) Resistirse a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la defensa de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.

f) Iniciar las obras sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que aquél introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atenido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de obra.

g) La comisión de una infracción muy grave por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.

h) No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

2. Serán circunstancias cuya concurrencia atenúe la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) Demostrar la falta de intencionalidad en la gravedad del daño a los intereses públicos o privados afectados por la operación o actuación ilegal.

b) Proceder a la reparación o adoptar medidas que disminuyan el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

c) Proceder a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

3. Serán circunstancias que, según cada caso, atenúen o agraven la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

b) El beneficio obtenido de la infracción, o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

4. Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la multa deberá imponerse, respectivamente, en su mitad superior o inferior, estableciéndose la cuantía en función de la ponderación que la Administración efectúe respecto a la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción.

Las mismas reglas se observarán según los casos cuando concurran alguna o ambas de las circunstancias mixtas establecidas en el apartado anterior.

Artículo 190. *La determinación de la sanción.*

Cuando en aplicación de los preceptos de la presente Ley se instruya expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que existe relación de causa a efecto, se impondrá la sanción que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, se impondrán a los responsables de dos o más infracciones las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 191. *Las reglas especiales correspondientes a la determinación de la multa.*

1. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en esta Ley.

2. Las multas que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción tienen entre sí carácter independiente.

3. Si el promotor instara la legalización de la actuación antes de la resolución del expediente de expropiación, podrá solicitar el archivo del expediente mediante el pago del 25 % del importe de la multa propuesta en el expediente sancionador.

4. Si el restablecimiento de la realidad física alterada se ejecutara por el infractor dentro del plazo establecido al efecto, la multa se reducirá en un 75 %.

Sección 2.ª Las infracciones y sanciones especiales en materia de gestión, parcelación, edificación y medio ambiente

Artículo 192. *Las infracciones y sanciones en materia de gestión urbanística.*

1. Las obras de urbanización e implantación de servicios de carácter clandestino que se realicen en suelo rústico o urbanizable siempre que en este último caso no exista programa aprobado que lo desarrolle o no se ajusten a las determinaciones de éste, se sancionarán con multa equivalente al importe de las mismas. La cuantía mínima de estas sanciones será, en todo caso, de 3.000 euros.

En suelo urbano o urbanizable con programa aprobado, la sanción será del 20 al 25 % del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de ésta, salvo que estas obras fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la sanción será del 5 % del valor de la obra ejecutada.

2. El incumplimiento de los compromisos contraídos con relación al planeamiento, gestión y ejecución se sancionará con multa de 600 a 60.000 euros.

3. Las entidades de conservación legalmente constituidas que incumplan la obligación de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización e instalaciones, serán sancionadas con multa de 600 a 60.000 euros. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono de las obligaciones asumidas.

> Téngase en cuenta que el Gobierno podrá actualizar la cuantía de las multas mediante disposición publicada únicamente en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha", según se establece en la disposición final 1.1 de la presente ley.

Artículo 193. *Las infracciones y sanciones en materia de parcelación y equidistribución.*

1. La parcelación realizada en suelo urbano que contravenga lo dispuesto en la ordenación territorial y urbanística aplicable se sancionará con multa del 10 al 15 % del valor en venta de los terrenos afectados.

Cuando la parcelación se realice en suelo urbanizable que carezca de los instrumentos de ordenación necesarios para su desarrollo la multa será del 10 al 15 % del valor en venta de los terrenos afectados.

La parcelación que se realice en suelo rústico se sancionará con multa del 20 al 25 % del valor de los terrenos afectados.

2. Las parcelaciones o división de parcelas consideradas como indivisibles o que den lugar a lotes inferiores a la parcela mínima se sancionarán con multa del 10 al 15 % del valor en venta de los terrenos afectados en las operaciones de parcelación o división.

3. La parcelación o división de parcelas clandestina será sancionada con multa del 5 % del valor en venta de los terrenos.

4. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en este artículo prescriben a los cinco años.

Artículo 194. *Las infracciones en materia de edificación y uso del suelo.*

1. Se impondrá multa del 50 % del valor de la obra ejecutada a quienes realizaran o hubieran realizado obras de edificación en las siguientes condiciones:

a) Que no correspondan al uso del suelo en el que se ejecutan o han ejecutado.

b) Que superen la altura, superficie y volumen edificable, densidad poblacional, ocupación o contravengan retranqueos permitidos por el plan.

c) Que no respeten, en suelo rústico, las reglas establecidas en el número 2 del artículo 55.

d) Las que consistan en obras de modernización, consolidación o aumento de volumen en edificios fuera de ordenación.

2. Con independencia de su legalización o no, se sancionará con multa del 100 al 200 % del valor del suelo afectado o de las obras ejecutadas a quienes realicen obras, instalaciones o acciones en terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales, espacios naturales protegidos y sus zonas periféricas de protección, que impidan o perturben dichos usos o condiciones. Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración, por estar excluidos de modo permanente y total del tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre los 600 y los 60.000 euros.

3. La alteración del uso del edificio, planta, local o dependencia a que estén destinados por los planes u ordenanzas será sancionada con multa del 25 al 50 % del valor de lo alterado.

4. Se sancionará con multa de 150 a 3.000 euros a quienes coloquen carteles de propaganda sin licencia. La sanción se graduará en función de la localización, tamaño o incidencia en el medio físico y en el entorno. La sanción se aplicará en su grado máximo cuando se incumpla la resolución de la Administración requiriendo la retirada del cartel instalado sin la pertinente autorización.

Téngase en cuenta que el Gobierno podrá actualizar la cuantía de las multas mediante disposición publicada únicamente en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha", según se establece en la disposición final 1.1 de la presente ley.

Artículo 195. *Las infracciones y sanciones en materia de medio ambiente cultural y natural.*

1. Se sancionará con multa del 200 al 300 % del valor de lo destruido a quienes derriben o desmonten total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de protección especial por el planeamiento, por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional.

2. Se sancionará con multa del 75 % del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que infrinjan las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo, o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.

3. Asimismo se sancionará con multa del 75 % del valor de la obra ejecutada, la realización de construcciones que afecten a lugares de paisaje abierto y natural o a las perspectivas que ofrezcan los conjuntos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales y a las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, cuando la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan o desfiguren la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo e infrinjan el planeamiento vigente.

4. Las talas y los derribos de árboles que infrinjan las disposiciones de aplicación en terrenos que el plan de ordenación haya clasificado como espacio boscoso, bosque forestal, arboleda que deba conservarse, proteger o cerrar, estén o no sometidos al régimen forestal especial, serán sancionadas con una multa de 60 a 6.000 euros. La multa se graduará en función de la mayor o menor trascendencia que tenga la infracción en relación con el uso previsto.

El propietario estará además obligado a restaurar la realidad física alterada. No podrá ser autorizada ninguna urbanización hasta que no se realice la correspondiente repoblación forestal, según el plan establecido por el órgano competente.

5. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en este artículo prescriben a los tres años.

Téngase en cuenta que el Gobierno podrá actualizar la cuantía de las multas mediante disposición publicada únicamente en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha", según se establece en la disposición final 1.1 de la presente ley.

Sección 3.ª La competencia y el procedimiento

Artículo 196. *Las competencias.*

1. Sin perjuicio de lo previsto en el número 6 del artículo 185, los Municipios serán competentes para instruir y resolver los procedimientos sancionadores, en los que la sanción propuesta sea de multa por importe máximo de hasta 60.000 euros en los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho y hasta 300.000 euros en los restantes.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 6 del artículo 185, la Comunidad Autónoma será competente para:

a) La resolución de los procedimientos sancionadores que tengan por objeto infracciones en las que la sanción propuesta sea multa de importe superior a los previstos en el número anterior. La instrucción de estos procedimientos corresponderá al Municipio en cuestión.

b) La instrucción y la resolución de los procedimientos sancionadores referidos a cualesquiera otras infracciones, siempre que, habiéndose requerido al Municipio correspondiente, este no resuelva y notifique al órgano autonómico requirente la incoación del pertinente procedimiento en el plazo de dos meses a contar desde la recepción de dicho requerimiento.

3. En los supuestos previstos en el número anterior, la resolución será adoptada:

a) Para las infracciones a las que corresponda una multa de hasta 600.000 euros, la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) Para las infracciones en las que el importe de la multa exceda de 600.000 euros, el Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 197. *El procedimiento.*

1. La duración máxima del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha de su iniciación, realizándose la incoación y tramitación del expediente correspondiente por los órganos reglamentariamente previstos. Se tramitarán simultáneamente los expedientes de legalización, de restauración y de recuperación y el sancionador.

2. El importe de las multas impuestas se recauda en la forma que reglamentariamente se determine.

3. Los ingresos en concepto de sanciones se destinarán al patrimonio público de suelo y actuaciones de restauración del medio ambiente y del territorio.

Artículo 198. *La prejudicialidad.*

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se presuma que de los documentos aportados o de la propia infracción se desprenden indicios del carácter de delito o falta del hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta del instructor del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La

sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

CAPÍTULO VII

El régimen jurídico

Artículo 199. *Preferencia del régimen especial sancionador.*

Las infracciones previstas en el régimen especial se sancionarán con carácter preferente respecto a las previstas en el régimen general y las sanciones aplicables por las mismas nunca podrán ser inferiores a las establecidas en el régimen general sancionador.

Artículo 200. *La anulación del acto administrativo de autorización.*

1. Cuando las actividades constitutivas de infracción según esta Ley se realicen al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se puede imponer sanción en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autoriza.
2. Si la anulación de la licencia es consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento del que trae causa, no habrá lugar a la imposición de sanciones a quienes actúen al amparo de dichas licencias a no ser que sean los promotores del Plan declarado nulo y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones de los mismos.

CAPÍTULO VIII

Las medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación territorial y urbanística

Artículo 201. *La publicidad en obras de construcción, edificación y urbanización.*

1. En toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la colocación de un cartel, con las dimensiones y características que se determinen reglamentariamente, visible desde la vía pública e indicativo del número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución o, tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
2. La restante publicidad estática que se haga en el propio lugar de la obra no podrá contener indicación alguna ni disconforme con la ordenación territorial y urbanística pertinente, ni, en cualquier caso, susceptible de inducir a error en los adquirentes de parcelas o solares sobre las cargas de urbanización y las restantes condiciones de aplicación.

TÍTULO VIII

Entidades Colaboradoras de la Administración en materia urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 202. *Concepto y régimen jurídico.*

1. Se consideran Entidades Colaboradoras de la Administración en Urbanismo (ECAU) a aquellas personas jurídicas que, actuando bajo su responsabilidad, cumplen los requisitos establecidos en esta Norma, están debidamente acreditadas por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) mediante el sistema correspondiente y han sido autorizadas por la administración regional e inscritas en el registro según lo establecido en esta Norma.
2. Las ECAU tendrán personalidad jurídica propia y dispondrán de los medios materiales, personales y financieros necesarios para el desempeño adecuado de las funciones recogidas en el artículo siguiente.

3. Las ECAU en ningún caso tendrán carácter de autoridad, ni su actuación podrá impedir la función de verificación, inspección y control, propia de los órganos de la administración regional o local.

4. La actuación de las ECAU tendrá por objeto las actuaciones relacionadas en el artículo siguiente.

Artículo 203. *Funciones.*

1. Las ECAU podrán actuar en los siguientes procedimientos de ejecución del planeamiento y en los de intervención de actuaciones de edificación o uso del suelo y de control de su ejecución:

a) Solicitud de calificaciones en suelo rústico.
b) Solicitud de licencias urbanísticas de todo tipo.
c) Formulación de declaraciones responsables y comunicaciones previas.
d) Proyectos de obras públicas ordinarias y proyectos o anteproyectos de urbanización.
e) Proyectos de equidistribución de todo tipo, incluyendo la normalización de fincas.

2. Dentro de los procedimientos relacionados en el apartado anterior, las ECAU podrán ejercer las siguientes funciones:

a) En la fase de iniciación e instrucción de los procedimientos:

1.º Verificar el cumplimiento de los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y de la documentación técnica correspondiente al procedimiento que se insta por el interesado.

2.º Acreditar el cumplimiento, en el proyecto, estudio o documentación técnica, de la legislación aplicable en el correspondiente procedimiento.

3.º En el caso de la utilización del procedimiento de declaración responsable, emitir un certificado de que el proyecto y la documentación técnica se ajustan a los requisitos establecidos en la normativa de aplicación.

4.º Emitir certificado, en su caso, de que la ejecución de las actuaciones por parte del interesado se ajusta a lo establecido en la correspondiente resolución de autorización o declaración responsable.

b) En el control de obras:

1.º Certificar la adecuación de la ejecución de las obras a la declaración responsable o a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de estas.

2.º Certificar la adecuación de las obras ejecutadas a la declaración responsable, licencia o licencia de primera ocupación.

Artículo 204. *Funcionamiento.*

1. En aquellas actuaciones cuya realización corresponda a los interesados relativas a la incorporación de informes preceptivos o autorizaciones sectoriales, la ECAU los podrá solicitar directamente a los organismos competentes para su emisión.

2. Cuando así estuviese previsto en el correspondiente procedimiento, la ECAU podrá llevar a cabo los trámites de exposición al público mediante los correspondientes anuncios en los diarios oficiales y en los medios de comunicación. Asimismo, la ECAU podrá efectuar a los interesados la comunicación de la contestación a las alegaciones presentadas durante el proceso de exposición pública.

3. Las certificaciones, informes, y actas emitidos por las ECAU, cuando sean favorables, podrán tener efectos equiparables a los emitidos por los servicios técnicos municipales. No obstante, su contenido no limita ni excluye las actuaciones municipales de verificación, comprobación o inspección, tanto respecto de las declaraciones responsables como respecto de los procedimientos de licencia. En cualquier caso, los informes municipales prevalecerán sobre los certificados, actas e informes emitidos por la ECAU.

4. La resolución del procedimiento corresponderá a la administración competente en cada caso.

Artículo 205. *Efectos jurídicos de los informes o certificados.*

1. Los informes o certificados de las ECAU contendrán un análisis de todos los elementos necesarios para comprobar el cumplimiento de la normativa de aplicación, concluyendo si el expediente reúne todos los requisitos exigidos por la misma.

2. Los informes o certificados suscritos por las ECAU serán incorporados al correspondiente procedimiento administrativo debiéndose tener en consideración en la correspondiente resolución administrativa del procedimiento, sin perjuicio de cuantos otros informes procedan o puedan recabarse.

3. Tras la recepción del informe o certificado de la ECAU y previamente a la resolución del correspondiente procedimiento, se comprobará que aquel incorpora todos los contenidos a que se refiere el apartado primero del presente artículo.

4. Por orden de la correspondiente consejería competente en urbanismo podrá aprobarse el contenido mínimo de los informes o certificados de las ECAU, así como el correspondiente protocolo que incorpore las actuaciones a desarrollar.

Artículo 206. *Utilización por los municipios.*

1. Las ECAU autorizadas por la administración regional podrán intervenir en los procedimientos urbanísticos que sean competencia de los municipios de Castilla-La Mancha cuando así lo acuerde el Pleno de la Corporación correspondiente. A tal efecto, los municipios que cuenten con ordenanzas propias que regulen los procedimientos administrativos que versen sobre alguna de las materias en las que pueda intervenir una ECAU, deberán adoptar los correspondientes Acuerdos para incluir la posible intervención de las ECAU en su regulación normativa municipal.

2. El municipio comunicará el correspondiente acuerdo al registro de ECAU para su inscripción en el mismo y tras ello procederá a su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha en la que se incluirán los datos de inscripción de la ECAU.

3. La Corporación Local que haya decidido utilizar las ECAU podrá suscribir el oportuno convenio de colaboración con la administración regional para la inspección de las actuaciones llevadas a cabo ante la misma.

4. Los interesados podrán dirigirse al ayuntamiento o bien acudir voluntariamente a la colaboración privada de las ECAU, sin que de ello pueda derivarse tratamiento diferenciado alguno por parte del Ayuntamiento.

Artículo 207. *Régimen económico.*

La Consejería competente en urbanismo establecerá las tarifas mínimas y máximas que podrán percibir las ECAU por los servicios que presten a los usuarios. Dentro de esa horquilla, cada ECAU comunicará a la citada consejería, entre el 1 de octubre y el 30 de noviembre de cada año, los precios que aplicará durante el año siguiente y que deberán ser abonados por los usuarios. Las tarifas podrán ser actualizadas anualmente en función del índice de precios al consumo en la correspondiente Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma.

CAPÍTULO II

Requisitos, acreditación, registro e inspección

Artículo 208. *Requisitos para la autorización.*

Las ECAU, con carácter previo a su autorización e inscripción, deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Estar acreditada como entidad de inspección tipo A conforme a la norma UNE-EN ISO/IEC 17020, o norma que la sustituya, para las actividades de evaluación, o norma que la sustituya. Para ello tendrán que obtener la acreditación de la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC).

b) Contar con el número y cualificación de los profesionales que se determinen reglamentariamente, que deberán contar con una experiencia de al menos tres años en su

respectivo ámbito de actuación. Los profesionales podrán prestar servicios para la ECAU en régimen laboral o mediante contrato de prestación de servicios.

c) Tener constituido y vigente un seguro que cubra las responsabilidades civiles, por importe no inferior a un millón de euros, que puedan derivarse de su actuación, de acuerdo con la legislación vigente. El seguro que se constituya tendrá por objeto la actividad desarrollada por la ECAU y de su personal técnico en el ámbito de actuación que derive de las funciones de certificación, verificación, inspección y control de las actuaciones urbanísticas previstas en esta Norma. El importe de la póliza podrá ser actualizado en la correspondiente Ley de Presupuestos.

d) Contar con un proyecto de reglamento interno de funcionamiento en el que figurarán las incompatibilidades de las personas que prestan servicio a la ECAU, así como los procedimientos internos de funcionamiento que garanticen la trazabilidad en los expedientes.

Artículo 209. *Autorización.*

1. Reglamentariamente se establecerán los requisitos para la autorización de una ECAU, el procedimiento a seguir para su otorgamiento y su inscripción en el registro.

2. La resolución de autorización de una ECAU corresponderá a la consejería competente en materia de urbanismo y será publicada en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha" incluyendo los datos de inscripción en el registro de ECAU.

Artículo 210. *Obligaciones.*

Las ECAU tendrán las siguientes obligaciones:

a) Desarrollar sus funciones con objetividad, imparcialidad e independencia, asumiendo la responsabilidad de la veracidad y la exactitud del contenido de sus certificados e informes.

b) Conservar y custodiar los expedientes y el resto de documentación y datos de las actuaciones realizadas en el desarrollo de sus funciones como ECAU, durante un periodo mínimo de seis años, debiendo estar a disposición de la administración en todo momento.

c) Garantizar la confidencialidad en relación con la información que obtengan en el desarrollo y ejecución de sus funciones.

d) Mantener los requisitos y condiciones que justificaron su autorización y posterior inscripción en el registro, poniendo en conocimiento del responsable del registro cualquier circunstancia, variación o modificación que afecte a la inscripción.

e) Disponer de un sistema de auditoría interna de calidad.

f) Tarifar sus actuaciones respetando el límite mínimo y máximo y el régimen de pago fijado por la administración regional.

g) Garantizar el cumplimiento del régimen de incompatibilidades de las personas que prestan servicios para la ECAU.

h) Permitir el acceso a sus instalaciones y oficinas a la entidad de acreditación y al personal competente de la administración regional.

i) Identificar al personal técnico que realice las funciones de cada procedimiento.

j) Someterse a las actuaciones de supervisión e inspección que puedan desarrollar las administraciones competentes.

k) El sometimiento a cuantas obligaciones establezca la normativa aplicable.

Artículo 211. *Registro.*

1. Se crea el registro de ECAU, adscrito a la consejería con competencias en materia de urbanismo.

2. En el registro figurarán inscritas todas las ECAU que hayan sido autorizadas por la Administración regional.

3. El registro será público y su contenido figurará en el portal de transparencia de la administración regional.

4. Reglamentariamente, se establecerá el contenido, el procedimiento para la inscripción inicial y sus posteriores modificaciones.

Artículo 212. *Memoria anual.*

1. En el primer trimestre de cada año las ECAU presentarán en el Registro de ECAU una memoria correspondiente al ejercicio inmediatamente anterior.
2. Reglamentariamente, se fijará el contenido de la memoria anual que, en todo caso, contemplará la relación de expedientes en los que ha intervenido la ECAU, el personal propio y el personal que ha prestado servicios para la misma.
3. La memoria será incorporada al registro y se publicará en el portal de transparencia de la administración regional.

Artículo 213. *Inspección.*

1. La actividad de las ECAU será sometida a comprobación e inspección por parte de la consejería competente en urbanismo.
2. Reglamentariamente, se establecerá el procedimiento a seguir para la inspección de las ECAU.
3. Cuando de las actuaciones de inspección se derive alguna irregularidad será sancionada en virtud de lo dispuesto en el siguiente capítulo, sin perjuicio de que dicha irregularidad pudiera ser constitutiva de un posible delito penal, en cuyo caso se le dará traslado a la fiscalía para su consideración.

Artículo 214. *Suspensión de la autorización.*

1. La autorización de las ECAU podrá ser suspendida cuando concurra alguno de los siguientes motivos:

a) Haber sido sancionada por infracción grave o muy grave.
b) Haber sido suspendida la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación.

2. La suspensión de la acreditación impide a la entidad privada colaboradora el ejercicio de sus funciones durante su duración y comporta automáticamente la suspensión de la autorización.
3. El órgano responsable del Registro de ECAU será el órgano encargado mediante resolución motivada, de acordar la suspensión de la autorización. Dicha resolución de suspensión de la autorización se emitirá, previa audiencia a la entidad colaboradora, en el plazo de tres meses desde la firmeza en vía administrativa de la sanción, cuando se aprecie que su actuación puede resultar lesiva para el interés general.
4. La autorización se podrá suspender por un plazo máximo de doce meses.
5. La suspensión de la autorización se inscribirá en el Registro de ECAU y se publicará en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha".
6. La suspensión de la autorización por alguna de las causas previstas no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo 215. *Extinción de la autorización.*

1. La autorización de las ECAU se extinguirá por las siguientes causas:

a) Haber sido sancionada por infracción muy grave por dos o más veces.
b) Cuando le haya sido retirada la acreditación concedida por la Entidad Nacional de Acreditación.
c) Incumplimiento sobrevenido de cualquiera de los requisitos exigidos para la acreditación.
d) Renuncia de la entidad privada colaboradora.

2. La retirada de la acreditación impide a la entidad colaboradora el ejercicio de sus funciones y comporta automáticamente la extinción de la autorización.
3. El órgano responsable del registro de ECAU será el encargado, mediante resolución motivada, de acordar la extinción de la autorización. Dicha resolución se emitirá, previa audiencia a la entidad colaboradora, en el plazo de tres meses desde la firmeza en vía administrativa de la sanción, cuando aprecie que su actuación puede resultar lesiva para el interés general, o desde la renuncia presentada por la entidad privada colaboradora. Para

este último supuesto, la renuncia quedará condicionada a la finalización completa de los expedientes cuya tramitación se haya iniciado salvo que la entidad privada colaboradora justifique debidamente la imposibilidad de continuar con dicha tramitación.

4. La extinción de la autorización se inscribirá en el Registro de ECAU y se publicará en el "Diario Oficial de Castilla-La Mancha".

Artículo 216. *Efectos de la suspensión o extinción.*

En los casos en que se produzca la suspensión o la extinción de la actividad de la ECAU, la consejería competente en urbanismo podrá optar entre derivar a otra ECAU la emisión de los informes o certificados pendientes de realizar o asumir su realización por sus propios medios.

CAPÍTULO III

Régimen sancionador

Artículo 217. *Infracciones de las ECAU.*

1. Son infracciones de las ECAU aquellas actuaciones llevadas a cabo por las mismas que supongan el incumplimiento de sus obligaciones o la pérdida de los requisitos exigidos para su autorización.

2. Las infracciones serán calificadas entre infracciones leves, graves o muy graves.

3. Se consideran infracciones leves el incumplimiento de las obligaciones de las ECAU cuando dicho incumplimiento no esté calificado como infracción grave o muy grave.

4. Se consideran infracciones graves las siguientes:

a) La expedición de certificados o informes que contengan datos falsos o inexactos, siempre que tengan carácter esencial o provoquen perjuicio grave a la seguridad de las personas, de los bienes o del medio ambiente.

b) La falta de actualización del importe de la póliza de seguros.

c) Haber tarifado fuera de los límites marcados por la consejería competente en urbanismo.

d) Vulnerar los principios de confidencialidad, imparcialidad e independencia en el ejercicio de sus funciones o el régimen de incompatibilidades que les resulte aplicable.

e) La reincidencia en la comisión de dos infracciones leves en el término de un mismo año, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

5. Se consideran infracciones muy graves las siguientes:

a) La realización de actividades y funciones para las que se carezca de autorización.

b) Obstaculizar las actuaciones de supervisión o inspección del órgano administrativo competente.

c) Realizar las actuaciones para las que están autorizadas mediante personal técnico no habilitado o no cualificado, en relación con los requisitos de acreditación.

d) La reincidencia en la comisión de infracciones graves en el término de un mismo año, cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

Artículo 218. *Sanciones.*

1. La comisión de las infracciones establecidas en el artículo anterior conllevará la imposición de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 3.000 euros hasta 10.000 euros.

b) Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 10.001 euros hasta 30.000 euros y podrán conllevar la suspensión de la autorización de la entidad colaboradora o de su personal técnico infractor por período no inferior a seis meses.

c) Las infracciones muy graves serán sancionadas con multas de 30.001 euros hasta 500.000 euros y pueden conllevar la retirada de la autorización de la entidad colaboradora o

de su personal técnico infractor con la imposibilidad de volver a solicitarla en un período de dos años.

2. La sanción será proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción. A tal efecto, se tendrá en cuenta de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.
b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.
c) La naturaleza de los perjuicios causados.
d) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

3. Igualmente, las sanciones impuestas al amparo de esta sección se reducirán en un 50 por 100 de su cuantía si son abonadas en el plazo de período voluntario y, en este mismo plazo, el infractor muestra por escrito su conformidad con las mismas y renuncia expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo. La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de la referida reducción.

Artículo 219. *Competencia y procedimiento sancionador.*

1. La imposición de sanciones se realizará mediante la instrucción del correspondiente procedimiento sancionador conforme a lo establecido en título VII de esta ley.
2. La instrucción y resolución de los procedimientos sancionadores que tengan por objeto infracciones cometidas por las ECAU corresponderá a la Consejería con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 220. *Prescripción de las infracciones y sanciones.*

1. El plazo de prescripción de las infracciones y sanciones establecidas en los artículos anteriores será de tres años para las muy graves, dos años para las graves y un año para las leves.
2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora.
3. La prescripción se interrumpirá por la iniciación con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.
4. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

Disposición adicional primera. *Actuaciones urbanizadoras.*

Forman parte de las operaciones de reparcelación para el cumplimiento de los principios de justa o equitativa distribución de beneficios y cargas y de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística, siéndoles de aplicación todas las disposiciones relativas a la reparcelación, incluidas, en su caso, las de carácter fiscal que contemple la legislación correspondiente:

a) Las aportaciones de fincas o parcelas originarias sin urbanizar que hagan sus propietarios a los agentes urbanizadores y las agrupaciones de interés urbanístico constituidas en los términos de esta Ley para el desarrollo de la actividad de ejecución de la ordenación urbanística.
b) La obtención por los propietarios a que se refiere la letra anterior de solares resultantes de la ejecución de la ordenación urbanística como consecuencia de las aportaciones realizadas a la misma.

c) La obtención por la Administración actuante del suelo o de la cantidad en metálico equivalente a su valor que proceda por las cesiones establecidas en esta Ley o convenidas en aplicación de la misma.

Disposición adicional segunda. *El informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.*

La Junta de Comunidades y los Municipios que tengan la obligación de contar con Junta de Gobierno Local, deberán elevar anualmente a sus respectivos órganos colegiados de gobierno, antes del día 1 de diciembre, el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia desarrollada en el año en curso, y que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones a las que se refiera.

El informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística se adecuará a la regulación del sistema público de información sobre suelo y urbanismo a que se refiere el apartado 6 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

Disposición adicional tercera. *Condición de beneficiaria en expropiaciones de la Empresa Pública de Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha.*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, se reconoce la condición de beneficiaria a la Empresa Pública de Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, pudiendo adquirir bienes o derechos expropiados al efecto de llevar a cabo el cumplimiento de su objeto social.

Disposición adicional cuarta. *Régimen de desclasificación de ámbitos de suelos urbanizables y urbanos no consolidados no programados para los que haya transcurrido la fecha legalmente establecida para ello.*

1. Los terrenos que, a la fecha de entrada en vigor de esta ley, se encuentren clasificados como urbanizables o urbanos no consolidados y se encuentren sin programar pese a haber transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello, siempre que sus características específicas y localización lo aconsejen, podrán ser objeto de desclasificación a suelo rústico, por medio de procedimiento específico que, fundamentado en un documento compuesto de memoria informativa y justificativa y planos, se someterá a los siguientes trámites:

a) Incoación por acuerdo del Pleno del municipio correspondiente.

b) Sometimiento a información pública por plazo de veinte días, con simultánea audiencia a los titulares de derechos reales sobre los terrenos afectados.

c) Informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

d) Resolución por el Pleno del municipio correspondiente.

Para estos procedimientos no será necesario el sometimiento a evaluación ambiental en los términos contemplados en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, siempre que su resultado sea el mantenimiento de la clasificación y de la situación originaria del suelo afectado.

2. En los términos de la presente disposición, los acuerdos de incoación de procedimientos de resolución de Programas de Actuación Urbanizadora podrán incluir entre sus determinaciones la propuesta de:

a) Desclasificación de los suelos del correspondiente ámbito a suelo rústico cuando se diesen o se propiciasen las circunstancias fácticas para ello, incluyendo la demolición de las obras de urbanización que, en su caso, resultaren precisas a tal fin.

b) Derogación de la ordenación contenida en el planeamiento aprobado en el seno del Programa de Actuación Urbanizadora.

Disposición adicional quinta. *Viviendas en núcleos rurales tradicionales no irregulares.*

1. Previa obtención de calificación urbanística, podrán concederse licencias para viviendas en suelo rústico incluido en los ámbitos de núcleos rurales tradicionales no irregulares definidos en el apartado 17 de la disposición preliminar de esta ley, así delimitados y ordenados bien por el planeamiento general municipal, bien por planes especiales, en las condiciones que se determinen por estos. En cualquier caso, el planeamiento habrá de preservar la idiosincrasia y los caracteres típicos originarios de dicho núcleo, incluyendo ordenanzas específicas de la edificación que regulen sus aspectos constructivos, estéticos y paisajísticos con prohibición de cualquier uso no acorde con su carácter rural.

2. Las nuevas viviendas en estos núcleos no podrán superar el número de las previamente existentes, entendiéndose por estas las que, tomando como referencia los datos del catastro y de otros registros públicos, recoja y ordene el planeamiento tanto a efectos de su conservación como, en su caso, de su rehabilitación. Las parcelas vinculadas a las edificaciones del núcleo, una vez configuradas como tales, no podrán ser objeto de ningún acto adicional de parcelación o segregación, debiendo constar en la inscripción que se practique la vinculación de superficie total de la parcela a la construcción, expresando las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas tanto por la calificación como por la correspondiente licencia urbanística.

3. No podrán autorizarse nuevas viviendas en parcelas donde existan edificaciones con uso residencial. No obstante, una edificación con uso residencial podrá englobar dos unidades de vivienda por parcela cuando entre sus titulares exista una relación de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad.

4. Tanto las obras correspondientes a elementos complementarios, tales como desmontes, taludes y vallados, como las propias de dotaciones de servicios y el acceso a las viviendas deben ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida a las infraestructuras existentes, sin alterar los valores que han motivado la protección o preservación del suelo rústico y respetando las normas de protección de dicho suelo.

5. Del número total de viviendas que permita el planeamiento que ordene estos núcleos podrán destinarse a alojamientos de turismo rural hasta un tercio de éstas. Estos alojamientos deberán contar con acabados finales propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y tener en cuenta su adecuación paisajística tanto a dicha zona como al núcleo rural tradicional en el que se integran.

6. En estos núcleos, a pesar de ubicarse en suelo rústico, no será exigible acreditar la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población. Tampoco será aplicable la exigencia contemplada respecto de la superficie mínima de los usos en suelo rústico.

Disposición adicional sexta. *Regularización de los polígonos ganaderos existentes.*

1. Los polígonos ganaderos existentes a la entrada en vigor de la presente ley, promovidos dentro de las obras reguladas en el Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y demás normativa complementaria, y también aquellos otros de titularidad pública, podrán ordenarse urbanísticamente mediante el planeamiento general o un plan especial que, a fin de su regularización, deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Su delimitación se realizará en atención a los planes de construcción, demás proyectos y documentos técnicos en su día formulados y a la realidad actualmente existente.

b) Podrá mantenerse la original clasificación de suelo rústico de los terrenos que conforman el ámbito del polígono.

c) Se mantendrá como uso principal el ganadero sin perjuicio de posibilitar otros usos compatibles con el mismo y vinculados a su original destino agropecuario.

d) Definirá las características de las edificaciones del ámbito mediante ordenanzas específicas que regulen sus aspectos constructivos, estéticos y paisajísticos con prohibición de cualquier uso no acorde con los establecidos en la letra anterior y, en cualquier caso, con su carácter rural.

e) Se dotará de un sistema de abastecimiento de agua y de electricidad que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, estos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación.

f) Dispondrá de un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

g) Establecerá el régimen de parcelación en su ámbito, siendo la parcela mínima la existente en el momento de la aprobación del plan especial en los casos de parcelas que cuenten ya con edificación.

2. Las edificaciones existentes en el ámbito del polígono deberán regularizarse de conformidad con las determinaciones del plan especial en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de este, pasando, en otro caso, a la situación de fuera de ordenación total.

Disposición adicional séptima. *Contenido de la memoria de viabilidad económica.*

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

Disposición adicional octava. *Complejos inmobiliarios urbanísticos.*

1. Además de los complejos inmobiliarios privados regulados en la legislación estatal, una o varias fincas podrán constituirse en complejos inmobiliarios urbanísticos cuando superficies superpuestas en la rasante, el subsuelo o el vuelo se destinen a la edificación o uso privado y al dominio público, en el que aquellas y esta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, con las limitaciones y servidumbres que puedan proceder para la protección de dicho dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones, como por suelos no edificados, integrantes o no del dominio público, previa la desafectación si procediera.

2. La constitución de un complejo inmobiliario urbanístico, que podrá tener lugar a través del proyecto de reparcelación en su caso, deberá cumplir los requisitos mínimos siguientes:

a) Que se trate de usos compatibles socialmente, debiendo los usos privados respetar el interés general que representan los usos de dominio público.

b) Que se trate de usos compatibles funcionalmente, cumpliéndose que las instalaciones técnicas y estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta.

c) Que, para el caso de la constitución de un complejo inmobiliario urbanístico a partir de un suelo ya calificado como uso dotacional público, se conformará una actuación de dotación que deberá satisfacer las cargas y deberes legales que comporta la incorporación de los usos privativos, determinándose los estándares correspondientes al suelo dotacional y al porcentaje público de plusvalías en función del aprovechamiento derivado del uso lucrativo privado atribuido.

d) Cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito del complejo, se podrán sustituir estas por la entrega de una superficie edificada integrada en el seno del mismo de valor equivalente al valor legal del suelo sustituido o del aprovechamiento adicional atribuido. Excepcionalmente, en el caso de que tampoco fuera posible materializar el deber de cesión en los términos referidos en el párrafo anterior, este podrá sustituirse motivadamente, y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la entrega de su equivalente económico en los términos del apartado 1.3 del artículo 69.1 de esta ley.

Disposición adicional novena. *Inscripción y coordinación de las Representaciones Gráficas según la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.*

Las representaciones gráficas georreferenciadas relativas a la gestión urbanística de las fincas afectadas por las normas contenidas en este texto refundido serán objeto de presentación e inscripción independiente en el folio real de las fincas registrales afectadas, al efecto de lo dispuesto en la legislación hipotecaria y su coordinación con el Catastro.

Disposición adicional décima. *Actuaciones urbanizadoras en municipios con planeamiento anterior a la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.*

En los municipios que cuenten con planeamiento general en vigor que no clasifique suelo urbanizable, y siempre que se acredite por parte del Ayuntamiento el inicio de los trabajos de redacción de un nuevo planeamiento general, se permitirá con carácter previo a la aprobación de éste, la tramitación y, en su caso, aprobación de actuaciones urbanizadoras exclusivamente de uso global productivo industrial o terciario, que implicaren una modificación de la ordenación estructural. A estos efectos, se entienden iniciados los trabajos de redacción del nuevo Planeamiento Municipal con la formalización del correspondiente contrato de servicios.

Disposición adicional undécima. *Fondo del Patrimonio Público del Suelo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.*

1. Los ingresos a los que se refieren los artículos 76 y 77 constituyen el Fondo del Patrimonio Público del Suelo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Este es el instrumento presupuestario que centraliza los créditos del presupuesto de gastos que se destinarán a los fines legalmente establecidos.

2. La gestión del fondo corresponderá a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Disposición transitoria primera. *Aplicación de las modificaciones legislativas operadas por la Ley 1/2021, de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.*

Sin perjuicio de las especialidades reguladas en las disposiciones transitorias siguientes, los procedimientos determinados en la Ley 1/2021 de 12 de febrero, de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, y que recoge este Texto refundido, se aplicarán a todos los instrumentos cuya tramitación se inicie a partir del día 17 de marzo de 2021, que coincide con el día de la entrada en vigor de la mentada Ley.

Disposición transitoria segunda. *Participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística.*

El régimen de participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística en el presente texto refundido será de aplicación a aquellas actuaciones urbanizadoras cuyos programas, no hubieran sido aprobados y adjudicados a la fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2021, de 12 de febrero de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas.

Disposición transitoria tercera. *Régimen urbanístico del suelo.*

1. El régimen urbanístico del suelo ya clasificado por los planes vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley, será el siguiente:

1.1 Suelo clasificado como no urbanizable o rústico:

a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales o culturales, ecológicos o medioambientales singulares, el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en esta Ley.

b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico por razón de sus valores naturales o culturales, ecológicos o medioambientales singulares, el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en esta Ley.

1.2 Suelo clasificado como urbanizable programado, no programado o apto para urbanizar:

a) Se estará a lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera en cuanto al régimen transitorio sobre la participación pública en las plusvalías y a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo en cuanto a situaciones básicas del suelo a efectos de su valoración, siendo de aplicación el régimen establecido en esta Ley para el suelo urbanizable en todo lo demás, incluidas las reservas de suelo con destino dotacional público, la calificación de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública y la ejecución mediante la programación de las actuaciones urbanizadoras.

Los Planes Parciales que se redacten se ajustarán a lo dispuesto en esta Ley en cuanto a reserva de suelo con destino dotacional público y la calificación de suelo para viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

b) El aprovechamiento tipo aplicable será el determinado por el planeamiento, bien como aprovechamiento medio del cuatrienio o Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente, bien como aprovechamiento medio del sector en el caso de ordenación por Normas Subsidiarias.

1.3 Suelo clasificado como urbano:

a) A todo el que cuente con esta clasificación, le será de aplicación el régimen prescrito para la clase de suelo urbano en esta Ley.

b) Al que esté situado en Municipios que dispongan de Planes Generales o Normas Subsidiarias con clasificación de suelo apto para urbanizar, se le aplicarán las siguientes reglas:

1.º Cuando los terrenos cumplan las condiciones de solar o de suelo urbano consolidado a que se refiere el número 2 del artículo 45, será de aplicación el régimen de las actuaciones edificatorias regulado en el artículo 130 y concordantes de esta Ley.

2.º Cuando los terrenos tengan la condición de solar o el planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, según lo establecido en la letra b) del apartado A) del número 3 del artículo 45, o cuando el planeamiento haya previsto la ampliación del espacio público a que den frente con modificación de la alineación o alineaciones correspondientes, y, en su caso, la obtención de dotaciones locales por un procedimiento similar al establecido en el número 3 del artículo 71 de esta ley, la actividad de ejecución se podrá continuar desarrollando conforme al régimen previsto en la legislación aplicable al tiempo de la aprobación del planeamiento en vigor.

3.º Cuando los terrenos estén incluidos en unidades de actuación urbanizadora o comprendidos en ámbitos sujetos por el planeamiento a operaciones de reforma interior, la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante la programación de actuaciones urbanizadoras prevista en esta Ley, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el previsto en el propio planeamiento.

c) Al que esté situado en Municipios que dispongan bien de Normas Subsidiarias que no prevean suelo apto para urbanizar o bien de Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, le será de aplicación el siguiente régimen:

1.º Cuando los terrenos de suelo urbano no estén incluidos en unidades de actuación, el régimen previsto para el suelo urbano consolidado en el apartado 2.1 del número 2 del artículo 69, salvo que la racional ejecución del planeamiento requiera la delimitación de unidad o unidades de actuación.

2.º Cuando los terrenos de suelo urbano estén incluidos en unidades de actuación, el régimen previsto para el suelo urbano de reserva en el apartado 2.2 del número 2 del artículo 69, si bien el deber de cesión de suelo dotacional será el establecido en el propio planeamiento.

2. El régimen urbanístico del subsuelo de los planes vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley será el que resulte de la ordenación establecida por dichos planes.

Disposición transitoria cuarta. *Los planes e instrumentos de ordenación vigentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley.*

1. Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, excepto en lo referido a la participación pública en las plusvalías y a su ejecución que se realizarán conforme a lo dispuesto en esta Ley.

2. Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma.

3. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento con ámbito provincial vigentes a la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, prolongarán su vigencia, conforme al régimen legal que les es aplicable, hasta que todos los Municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor el instrumento de planeamiento general que proceda, según lo dispuesto en esta Ley, o hasta la aprobación y entrada en vigor de una Norma Técnica de Planeamiento que tenga por objeto el previsto en la letra d) del número 1 del artículo 15.

Disposición transitoria quinta. *Los planes e instrumentos en curso de ejecución.*

1. Los planes y restantes instrumentos de ordenación comprendidos en el número uno de la disposición transitoria anterior que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran en curso de ejecución, por tener definitivamente aprobados los instrumentos de distribución de beneficios y cargas, podrán continuar ejecutándose hasta la completa materialización de sus previsiones, con arreglo a la legislación vigente en la fecha de aprobación definitiva de dichos instrumentos de gestión urbanística, salvo que se declare el incumplimiento de aquellas previsiones, conforme a la legislación aplicable.

2. El incumplimiento previsto en el número anterior se declarará previo procedimiento en el que se oirá a todos los interesados, cuya resolución determinará la caducidad del plan o instrumento correspondiente a los efectos de legitimar la actividad de ejecución.

Disposición transitoria sexta. *La adaptación de los planes e instrumentos a esta Ley.*

No obstante, lo dispuesto en las disposiciones transitorias anteriores, las personas o entidades habilitadas o competentes para formular o, en su caso, ejecutar los planes e instrumentos urbanísticos, podrán promover su adaptación a esta Ley desde el momento de su entrada en vigor, con independencia del grado de tramitación o ejecución en que aquéllos se encuentren.

Con el contenido y mediante el procedimiento que reglamentariamente se establezca se podrá proceder a la adaptación de la figura de planeamiento general municipal vigente a las disposiciones de esta Ley, siempre que, como mínimo, dicha adaptación se refiera a las determinaciones que configuran la ordenación estructural en los términos del artículo 24.1.

Disposición transitoria séptima. *Modificaciones de Programas de Actuación Urbanizadora.*

El régimen de modificaciones de los Programas de Actuación Urbanizadora será aplicable a todos aquellos que, a la entrada en vigor de la Ley 1/2021, de 12 de febrero de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, estén inscritos en el registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y hayan sobrepasado un tercio de su plazo de ejecución.

Disposición transitoria octava. *Reserva de suelo destinado a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.*

El régimen de los suelos con reserva para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública establecido en la presente ley será de aplicación a aquellos ámbitos de actuación urbanizadora respecto de los cuales, a la entrada en vigor de la Ley 1/2021, de 12 de febrero de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, no se haya abierto período para la formulación de alternativas técnicas.

Disposición transitoria novena. *Actuaciones en suelo rústico.*

Las determinaciones relativas al régimen del suelo rústico contenidas en la presente ley serán de aplicación a aquellas actuaciones que, a la entrada en vigor de la Ley 1/2021, de 12 de febrero de Simplificación Urbanística y Medidas Administrativas, no hayan sido sometidas a información pública.

Disposición transitoria décima. *Régimen del suelo de núcleos tradicionales rurales no irregulares.*

A los núcleos tradicionales rurales no irregulares se les aplicará el régimen urbanístico del suelo rústico hasta la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento que los regulen conforme a las determinaciones de la presente ley.

Disposición transitoria décimo primera. *Municipios sin planeamiento urbanístico.*

Los municipios que, a la entrada en vigor de esta ley, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, o cuenten con un instrumento de planeamiento general que carezca de ordenanzas o normas urbanísticas, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, o hasta la aprobación y entrada en vigor de una Norma Técnica de Planeamiento que tenga por objeto el previsto en la letra d) del número 1 del artículo 15, seguirán rigiéndose por las Normas Subsidiarias Provinciales, en cuyo caso serán de aplicación directa las siguientes reglas:

a) En el suelo situado fuera de los núcleos de población, se estará a lo dispuesto en el artículo 55 de esta ley, así como al procedimiento previsto en la misma para la calificación urbanística.

b) En los núcleos de población, se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima.

Disposición transitoria décimo segunda. *La conservación de urbanizaciones.*

Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada, a la entrada en vigor de esta Ley, a entidades urbanísticas con tal finalidad u

objeto continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen, sin que les sea de aplicación lo dispuesto en el número 1 del artículo 135.

Disposición final primera. *Modificación de la cuantía de las multas pecuniarias.*

1. Se habilita al Consejo de Gobierno para que reglamentariamente actualice la cuantía de las multas previstas en esta Ley.
2. Transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta Ley o desde la última actualización reglamentaria a que se refiere el número anterior, los importes de las multas se actualizarán automáticamente por aplicación del índice de precios de la construcción.

Disposición final segunda. *Habilitación reglamentaria.*

1. Se habilita al Consejo de Gobierno, para reglamentariamente, cuando los cambios que pudieran producirse en la sociedad de la Comunidad Autónoma, exijan la adaptación a las nuevas realidades de la previsión contenida en esta ley, modificar:

a) El número de habitantes con arreglo al cual se calcula la densidad poblacional.
b) El número de habitantes y porcentajes que sirven para determinar la reserva de suelo destinado a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

2. Se faculta al Consejo de Gobierno para el desarrollo reglamentario de la presente Ley y de la restante legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable en el territorio de la Comunidad Autónoma.

§ 5

Decreto 87/1993, de 13 de julio, sobre catálogos de suelo de uso residencial

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 55, de 23 de julio de 1993
Última modificación: 24 de junio de 1994
Referencia: DOCM-q-1993-90007

La Constitución Española en su artículo 47 establece la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de los españoles a una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La Ley 8/1990, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo estableció una serie de normas que facilitan el desarrollo del mandato constitucional y con estos antecedentes se incluyó y aprobó en la Ley de Presupuestos Generales de Castilla-La Mancha de 1992 la Disposición Adicional Novena que potencia la intervención de las Administraciones urbanísticas en el mercado del suelo y en todo caso evita la especulación sobre terrenos de titularidad pública.

La aplicación efectiva de esta disposición requiere un conocimiento preciso de las características jurídicas y urbanísticas de los suelos a los que les es de aplicación por lo que procede elaborar una norma que defina el contenido, alcance y regulación de Catálogos de suelo urbano y urbanizables de uso residencial como instrumento de las Administraciones Urbanísticas para un mejor ejercicio de sus competencias.

El Catálogo de Suelo Residencial Público se define como un documento anejo al instrumento urbanístico de ordenación general del Municipio, vinculado a su tramitación y aprobación, de forma que queden aseguradas sus determinaciones y actualización y por ende su eficacia en la gestión y control público del proceso urbanístico.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Política Territorial y previa deliberación del Consejo de Gobierno del día 13 de julio de 1993,

DISPONGO

Artículo Primero. *Catálogos de Suelo Residencial Público.*

1. Los Ayuntamientos deberán disponer de un Documento urbanístico denominado Catálogo de Suelo Residencial Público, que caracterice en el Municipio a este tipo de suelo y facilite su gestión y control de uso.

2. Estos Catálogos serán elaborados por los Ayuntamientos respectivos en base al planeamiento urbanístico, Catastro de bienes inmuebles y cualquier otra información de que disponga o debe disponer el Ayuntamiento para el ejercicio de competencias propias.

Artículo Segundo. *Determinaciones y contenido del Catálogo.*

1. El Catálogo se referirá exclusivamente al suelo clasificado como urbano o urbanizable o apto para urbanizar de uso residencial exclusivo o predominante que fuera propiedad de las Administraciones o Empresas Públicas y se elaborará con los siguientes documentos y contenido:

a) Memoria.
En suelo urbano. Estado de desarrollo del mismo con referencia a su extensión, ocupación y unidades de ejecución y planes especiales de reforma interior.
En suelo urbanizable o apto para urbanizar. Definición de sectores y polígonos, estado de tramitación y obras de urbanización.
b) Planos de ordenación urbanística.
c) Planos catastrales.
d) Relación de fincas, con expresión de los siguientes datos:

1) Situación, linderos y superficie.
2) Nombre y apellidos y D.N.I. o razón social del propietario o usufructuario y domicilio del mismo.
3) Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.
4) Usos compatibles.
5) Servicios urbanos de que dispone la finca.
6) Valor urbanístico y catastral de la finca.

2. Para la elaboración del catálogo se facilitará a los Ayuntamientos por parte de las distintas Administraciones la información que sea relevante para el mismo y la cooperación y asistencia técnica que pudieran precisar los Ayuntamientos para el eficaz cumplimiento de esta Disposición.

Artículo Tercero. *Aprobación y actualización de los Catálogos de Suelo Residencial Público.*

1. El Catálogo será aprobado inicialmente por la Corporación Municipal y ésta lo someterá a información pública como mínimo durante un mes mediante edicto en el propio Ayuntamiento y anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha. Visto el resultado de la información pública y con las modificaciones que procedieran la Corporación Municipal lo aprobará definitivamente.
2. El Catálogo será revisado con el procedimiento antes indicado a partir de seis meses desde la aprobación definitiva de cualquier instrumento de planeamiento de desarrollo que afecte al suelo residencial y en todo caso cada tres años.
3. El Catálogo se incluirá como un documento más de los exigidos por la legislación urbanística para Planes Generales, Normas Subsidiarias Municipales y Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano.
4. Los órganos urbanísticos competentes para la aprobación definitiva de estos instrumentos no podrán otorgar dicha aprobación si en la documentación de los mismos no se incluye el Catálogo de Suelo Residencial Público o éste fuera incompleto.
Si en el término municipal no existiera dicho tipo de suelo público, así se certificará expresamente por el Secretario de la Corporación Municipal.

Artículo Cuarto. *Catálogos de Suelo Residencial Privado.*

1. Con objeto de facilitar la gestión urbanística, los Ayuntamientos podrán elaborar un Documento denominado Catálogo de Suelo Residencial Privado que caracterice los suelos de propiedad privada que, en virtud del planeamiento urbanístico, fueran clasificados como urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar, de uso residencial exclusivo o predominante.
2. Este Catálogo contendrá la documentación y determinaciones referidas en el artículo segundo de este Decreto, siendo potestativo del Ayuntamiento su aprobación y revisión, que en todo caso seguirá la tramitación establecida en los apartados 1 y 2 del artículo tercero de esta disposición.

Artículo Quinto. *Publicidad.*

Los Catálogos de Suelo Residencial serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de ellos en el Ayuntamiento del término a que se refieran.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.

Los municipios que a la entrada en vigor de este Decreto dispusieran de planeamiento general adaptado a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, o de la Ley 8/1990, de 25 de julio, deberán elaborar el Catálogo de Suelo Residencial Público en el plazo de un año, y en todo caso se incluirá en la Revisión del planeamiento general si la aprobación inicial se produce a partir de la entrada en vigor de este Decreto.

Segunda.

Los Municipios que no dispusieran de planeamiento general adaptado a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, deberán presentar en el plazo de un año a aprobación definitiva del órgano urbanístico competente un instrumento de planeamiento general de los definidos en el Título III del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, en el que se incluirá necesariamente el Catálogo de Suelo Residencial Público.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.

Se faculta al Consejero de Política Territorial para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Segunda.

El presente Decreto entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha».

§ 6

Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 137, de 30 de julio de 2004
Última modificación: 30 de noviembre de 2018
Referencia: DOCM-q-2004-90154

La Ley 1/2003, de 17 de enero, de modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, ha venido a establecer un nuevo marco jurídico para Castilla-La Mancha, siguiendo, pero también matizando, el mandato de la nueva legislación básica del Estado: Ley 6/1998, de 13 de abril, modificada por el Decreto Ley 4/2000, de 23 de junio y la Ley 10/2003, de 20 de mayo. Respecto de la normativa estatal, la Ley castellano manchega se ha caracterizado por establecer reajustes y determinaciones complementarias relacionadas con los criterios de sostenibilidad y preservación de valores ambientales que informan la política castellano manchega.

Dichos reajustes y determinaciones complementarias son de particular relevancia precisamente en lo que se refiere al suelo rústico, respecto del que la Ley 1/2003, de 17 de enero, introduce la sostenibilidad territorial como principio rector para la preservación de sus características ambientales.

Particularmente, la ley ha huido de la identificación del «suelo no urbanizable» tan sólo con el suelo que presente valores suficientemente relevantes como para ser objeto de especial protección. Tal consideración implicaría que todo suelo aún en estado natural pero que no cuente con valores para ser objeto de especial protección, podría ser objeto de transformación mediante la edificación. De hecho, la Ley 1/2003, de 17 de enero, ha mantenido la denominación de «suelo rústico» y su división en dos clases, «suelo rústico no urbanizable de especial protección» y «suelo rústico de reserva».

Ambos tipos de suelo se diferencian en cuanto a las previsiones establecidas en este Reglamento para su ordenación y para las actuaciones a desarrollar en cada uno.

Así, mediante el presente Reglamento, se vienen a recoger las encomiendas efectuadas por la Ley, desarrollando y completando sus determinaciones. Y ello desde una perspectiva basada en la sostenibilidad, que se concreta en torno a dos líneas fundamentales:

La primera es la consideración del suelo rústico, no como un suelo residual de la actividad urbanística, sino como un recurso estratégico de primer orden cuya salvaguarda y protección constituye una manifiesta intención de la comunidad de Castilla-La Mancha. No en vano las instituciones comunitarias, particularmente la Agencia Europea de Medio Ambiente, vienen señalando repetidamente que se está llegando, en buena parte de Europa, al límite de la capacidad multifuncional del suelo que acusa la degradación generada por las actividades humanas. A través de la expansión de las infraestructuras y sobre todo, de las grandes aglomeraciones urbanas, se están impermeabilizando suelos que antes tenían usos productivos. Cada año, millones de hectáreas de suelos agrícolas se degradan hasta el

punto de que no sirven para uso productivo alguno. Este ha sido calificado como el primer problema que aqueja a los suelos europeos.

En el Estado español se prevé un incremento de las tasas de pérdida real de suelo debido a urbanización e infraestructuras. Durante los próximos años el uso y la gestión del suelo será un importante desafío para los responsables de la formulación de políticas de ordenación del territorio.

El problema pide nuevas medidas que limiten la liberalización e impliquen una planificación auténticamente estratégica para no poner en peligro los usos posibles del suelo en las futuras generaciones.

Castilla-La Mancha posee un rico patrimonio de suelo rústico, con una extensión de tierras agrarias que suponen más de cuatro millones setecientas mil hectáreas y la sitúan en tercer lugar entre el total de las comunidades autónomas españolas. Esas tierras son mayoritariamente áreas desfavorecidas o de montaña, con un alto riesgo de despoblación. La ordenación del suelo rústico contenida en el presente Reglamento pretende contribuir de modo integrado a las restantes políticas autonómicas, particularmente la de desarrollo rural y la ambiental, contribuyendo a una protección eficaz del suelo y a facilitar la actividad de la población del medio rural, simplificando y aligerando las actuaciones vinculadas al sector primario.

La segunda línea fundamental seguida en la redacción del presente Reglamento ha sido la aplicación del principio de la integración ambiental en la toma de decisiones y el convencimiento de que sólo una real y eficaz coordinación interadministrativa será eficaz para el logro de los principios expuestos.

En consecuencia, el presente Reglamento se hace uno con las disposiciones ambientales, agrarias, de patrimonio o de industria de Castilla-La Mancha, recogiendo e integrando sus prescripciones en lo relacionado con los usos del suelo rústico, reservando a las administraciones respectivamente competentes la emisión de informes que puedan determinar con precisión el detalle de ciertas actuaciones, de manera que se eviten contradicciones o lagunas derivadas de los efectos prácticos de la yuxtaposición del planeamiento de diverso origen pero con una sola aplicación final: el suelo.

La adecuada protección y ordenación del suelo rústico es un problema transversal y debe ser abordado desde una perspectiva amplia. Esto significa que será necesario integrar en lo posible los instrumentos de ordenación territorial en los niveles administrativos, sectoriales y geográficos, para lo que las actuaciones territoriales se han de apoyar en objetivos formulados y en la ponderación de sus consecuencias.

Consecuentemente con lo anterior, el Reglamento aborda, a lo largo de su articulado, los siguientes contenidos:

En el Titulo I se fijan los criterios para diferenciar las categorías de suelo rústico de especial protección y suelo rústico de reserva a fin de concretar los terrenos que se adscribirán a las categorías de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno. Para la delimitación de tales conceptos, el Reglamento recoge las características definidas en la normativa sectorial de referencia así como las derivadas de los usos y prácticas preexistentes en la actuación de las administraciones públicas.

En el Titulo II se recogen y sistematizan los derechos y deberes de los propietarios de suelo rústico mencionados en los artículos 50.1.2.a), 51.1, y 54,2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística que conforman el contenido urbanístico de la propiedad del suelo rústico.

El Titulo III, por su parte, desarrolla la encomienda relativa a la ordenación territorial y urbanística sobre suelo rústico a través del establecimiento de las determinaciones de la misma, así como de las garantías para la materialización del uso en edificación, que habrán, en primer lugar, de asegurar la preservación del carácter rural del suelo rústico, garantía ésta inicial reforzada por otras adicionales que aseguran la no formación de núcleos de población y el respeto a las correspondientes medidas de protección y restauración ambiental.

En el Titulo IV, relativo a actuaciones de ejecución en suelo rústico, se regulan las actuaciones posibles en suelo rústico así como sus condiciones y requisitos. De tal manera, en el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo de manera excepcional los usos, actividades y actos permitidos de manera expresa por su legislación

sectorial y por el planeamiento territorial y urbanístico aplicable, dando así a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales la prevalencia sobre otras figuras de planeamiento u ordenación que les otorga la legislación básica del estado y contribuyendo a facilitar el cumplimiento de la normativa comunitaria sobre preservación de hábitats. En cuanto al suelo de reserva, se enumeran y detallan los usos, actividades y actos que podrán acometerse y los requisitos precisos para ello, diferenciando los aplicables a usos del sector primario, usos residenciales familiares, usos dotacionales de titularidad pública y usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado. Son aspectos destacables de este título el tratamiento simplificado de los usos y actos adscritos al sector primario, unificando el tratamiento dado a los diferentes suelos agrarios y reduciendo el requisito de superficie mínima para aquellos usos y actos que la Consejería de Agricultura, mediante informe emitido al efecto, pueda considerar exonerables en atención a sus singulares características, siempre y cuando se de la conformidad del órgano urbanístico. También es destacable el tratamiento dado a las instalaciones hosteleras y hoteleras, cuya regulación implica la voluntad de la administración de fomentar en Castilla-La Mancha el turismo de calidad en el medio rural, facilitando la instalación de usos hoteleros que puedan contribuir a dicho objetivo. El Titulo IV incluye también la regulación de los cánones de participación municipal y sus correspondientes excepciones y la regulación de los actos de segregación o división de los terrenos, reformas o rehabilitaciones menores de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas, así como las actuaciones en suelo rústico de reserva.

Por ultimo, el Titulo V, sobre legitimación de actos en suelo rústico aglutina, sistematiza y desarrolla las previsiones de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en materia de calificación y licencias, respecto de las cuales y en el diseño de los instrumentos concretos se ha buscado deliberadamente una simplicidad que sin caer en la rigidez permita su empleo en circunstancias variadas. Asimismo, son especialmente destacables dos aspectos de este título. De un lado, la clarificación del carácter potestativo de la calificación urbanística, en contraposición al carácter reglado de las licencias urbanísticas: la autoridad competente para emitir la calificación del suelo podrá denegarla motivadamente cuando, a su juicio, el uso, la actividad o el acto de que se trate pueda provocar un impacto territorial indeseable o perjudicar la conservación de los valores naturales del suelo rústico. De otro, la regulación que se ha realizado de la calificación implícita a fin de simplificar ciertos actos y usos cuya demanda o utilidad pública parece requerirlo, sin que dicha condición de implícita en la calificación impida el cumplimiento de todos los requisitos establecidos para las mismas, requisitos que, en cualquier caso, habrán de contenerse en las licencias.

En su virtud, haciendo uso de la habilitación contenida en la Disposición Final Segunda de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, a propuesta del Consejero de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo con el Dictamen del Consejo Consultivo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 27 de julio de 2004,

DISPONGO:

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico que se inserta como Anexo al presente Decreto.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se faculta al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento Anexo a este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

ANEXO

Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto del presente Reglamento es el desarrollo de las previsiones en materia de suelo rústico del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.

TÍTULO I

Definición y categorías del suelo rústico

Artículo 2. *Definición del suelo rústico.*

1. En los municipios con Plan de Ordenación Municipal pertenecerán al suelo rústico los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural, hidráulico o pecuario.

b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

d) Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescriben el artículo 103.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y las disposiciones reglamentarias que lo desarrollan.

2. En los municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano deberán clasificarse como suelo rústico los terrenos que no hayan sido adscritos al suelo urbano, de conformidad con el artículo 48.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3. En los municipios que carezcan de planeamiento urbanístico municipal tendrán la consideración de suelo rústico los terrenos que no reúnan las condiciones para ser suelo urbano consolidado de conformidad con el artículo 48.2.A).a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 3. *Categorías de suelo rústico.*

Los Planes de Ordenación Municipal y los Planes de Delimitación del Suelo Urbano deberán diferenciar, dentro del suelo rústico, las categorías de suelo no urbanizable de especial protección y de reserva, de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 4. *Suelo rústico no urbanizable de especial protección.*

Dentro del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán diferenciarse las siguientes categorías y subcategorías:

a) El suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes,

en el cual se deberán distinguir las subcategorías correspondientes de acuerdo con el artículo siguiente.

b) Suelo rústico no urbanizable de protección estructural, en el cual se deberán distinguir las subcategorías de hidrológico, agrícola, ganadero, forestal y extractivo, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

c) Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos, por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones. En esta categoría se deberán distinguir las diferentes subcategorías en razón del tipo de infraestructura o equipamiento que sea necesario preservar: carreteras, líneas eléctricas, canales, ferrocarriles y similares. Asimismo, se tendrá en cuenta lo establecido en la Disposición Adicional Segunda.

Artículo 5. *Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno.*

1. Se distinguirán las siguientes subcategorías de suelo rústico no urbanizable de protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno:

a) Suelo rústico no urbanizable de protección ambiental: al que se adscribirán en todo caso los bienes de dominio público hidráulico y pecuario y sus zonas de protección.

A estos efectos se considerarán zonas de protección del dominio público hidráulico y de las vías pecuarias:

i) En el caso del dominio público hidráulico: en ausencia de informe del órgano competente en la materia que establezca específicamente la anchura de la banda de protección, los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 metros de anchura situada en los márgenes de los cauces fluviales contemplada en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Primera de este Reglamento; así como los terrenos comprendidos en los perímetros de protección de las áreas de captación de agua para abastecimiento público referidos en el artículo 56 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, del Ciclo Integral del Agua de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

ii) En el caso de las vías pecuarias: aquellas franjas de terreno que se indiquen, en Informe emitido por la Consejería competente para su gestión, situadas a ambos lados de las mismas que por su disposición o naturaleza resulten precisas siquiera accesoriamente para el desarrollo de las funciones ganaderas, ecológicas y sociales de las vías pecuarias.

b) Suelo rústico no urbanizable de protección natural: al que se adscribirán en todo caso, sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de este Reglamento:

– Los terrenos incluidos en Parques Nacionales, Parques y Reservas y en el resto de figuras administrativas que conforman la Red regional de áreas protegidas establecida en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

– Los terrenos que presenten Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial establecidos en la Ley 9/1999 de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

– Las formaciones boscosas naturales, según se determina en el artículo 93 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

– Los montes catalogados de utilidad pública.

– Las zonas que expresamente indiquen los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, previstos en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

– Las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas.

c) Suelo rústico no urbanizable de protección cultural: al que se adscribirán en todo caso los terrenos que formen parte de Parques arqueológicos, zonas arqueológicas –incluidas las industriales– y Sitios Históricos, así como los que se delimiten en las cartas arqueológicas bien por formar parte de las tierras circundantes de otros elementos del patrimonio histórico y etnológico declarados bienes de interés cultural –tales como molinos de viento y otras

manifestaciones de la arquitectura popular, como los silos, bombos, ventas y arquitectura negra de más de cien años de antigüedad –, bien por presentar valores culturales de importancia, siempre que no se encuentren ubicados dentro del núcleo urbano existente, en cuyo caso se les deberá otorgar la protección adecuada a través de la figura de planeamiento que proceda.

d) Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística o de entorno: al que se adscribirán los terrenos que mereciendo una especial protección por su valor estético, cultural o natural, no puedan ser incluidos en categorías precedentes.

2. Cuando un terreno pueda corresponder a varias subcategorías de las previstas en el número 1 anterior, se optará por incluirlo en la categoría que otorgue mayor protección, sin perjuicio de que a la hora de establecer su efectiva ordenación sean tenidas en cuenta las necesidades de protección resultantes de las diferentes subcategorías que confluyen en él.

Artículo 6. *Suelo rústico de reserva.*

Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección conforme a los artículos precedentes, deberán serlo a la de suelo rústico de reserva.

TÍTULO II

Contenido urbanístico de la propiedad del suelo rústico

Artículo 7. *Derechos de los propietarios de suelo rústico.*

1. Los propietarios de suelo rústico tienen derecho al uso, disfrute y explotación normales de la finca a tenor de su situación, características objetivas y destino, siempre que sean conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación territorial y urbanística, las determinaciones del planeamiento y con la legislación que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características.

2. Los derechos anteriores comprenden:

a) La realización de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, los cuales no podrán suponer ni tener como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, o la transformación de las características de la explotación, y deberán permitir la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, de incendio o para la seguridad o salud públicas.

En los terrenos adscritos a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección al que la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico sujete los terrenos y con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.

b) La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen expresamente por la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos en este Reglamento en el suelo rústico de reserva y, excepcionalmente, en el rústico no urbanizable de especial protección con las limitaciones establecidas en el artículo 12 del presente Reglamento.

3. Asimismo, los propietarios de terrenos que hayan sido clasificados como suelo rústico de reserva tienen derecho a proponer la realización de actuaciones urbanizadoras en el mismo de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 36 del presente Reglamento.

Artículo 8. *Deberes de los propietarios de suelo rústico.*

Los propietarios de suelo rústico tienen los siguientes deberes:

1. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes,

2. Levantar, en su caso, las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del número 2 del artículo anterior.

3. Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, inundación o incendio, y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental.

4. Realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros.

5. Realizar las plantaciones, los trabajos y las obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales. En particular, proceder a la reforestación o a la adopción de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.

6. Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público hidráulico y pecuario, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

7. Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere el número 5 del presente artículo, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la lora y la fauna.

8. Permitir la realización por la Administración Pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

TÍTULO III

Ordenación territorial y urbanística del suelo rústico

Artículo 9. *Determinaciones de la ordenación territorial y urbanística sobre suelo rústico.*

1. La ordenación territorial y urbanística deberá, respecto del suelo rústico:

a) Determinar las condiciones de los derechos de uso y disfrute de las fincas ubicadas en el mismo. En particular:

– Para el suelo no urbanizable de especial protección: establecer el régimen de protección de los terrenos que se adscriban a esta categoría y determinar, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, qué actos de los previstos en el artículo 12 están expresamente permitidos en él.

– Para el suelo rústico de reserva: determinar qué actos están prohibidos o excluidos y qué actos están permitidos en esta clase de suelo.

b) Definir las características técnicas concretas que, para los actos no constructivos destinados al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético, o análogos, impidan la construcción de edificaciones cubiertas y cerradas generadoras de aprovechamiento urbanístico.

c) Establecer las características y las condiciones morfológicas y tipológicas de las construcciones y edificaciones que se permitan realizar.

d) Establecer las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de núcleos de población en las áreas territoriales en las que, por sus características, parcelarias o derivadas de la estructura de la propiedad, se aprecie riesgo de aquella formación por cumplirse las circunstancias establecidas en el 2.º párrafo de la letra b) del artículo siguiente.

e) Definir de manera concreta los requisitos sustantivos que deben cumplir las obras, construcciones e instalaciones a implantar en suelo rústico, de conformidad con lo

establecido en el presente Reglamento y, en su caso, en las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento.

f) Establecer, de estimarse conveniente, requisitos mínimos y adicionales a los establecidos en los artículos 34 y 35 de este Reglamento, para poder practicar la división de fincas o la segregación de terrenos.

g) Establecer las condiciones generales que deberán satisfacerse en el suelo rústico de reserva para poder ser incorporado al proceso urbanizador del municipio.

2. El Planeamiento municipal no podrá, en ningún caso, reclasificar como suelo urbano y urbanizable, ni recalificar para usos incompatibles con el forestal, los terrenos del suelo rústico que hayan sufrido incendios o agresiones ambientales –entre ellas las roturaciones y descuajes no autorizados en terrenos ocupados por vegetación natural– provocadoras de pérdidas de masa forestal, entendiendo por tal el deterioro o la destrucción de cubiertas vegetales naturales o de repoblaciones forestales.

Artículo 10. *Garantías para la materialización del uso en edificación.*

Además de lo previsto en el artículo anterior, las condiciones que determine la ordenación territorial y urbanística para la materialización del uso en edificación que prevea en suelo rústico deberán:

a) Asegurar la preservación del carácter rural de esta clase de suelo.

b) Asegurar la no formación en él de nuevos núcleos de población así como evitar la ampliación de los ya existentes.

1) Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde el momento en que se está en presencia de más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. El planeamiento general podrá establecer previsiones más restrictivas en la regulación de los supuestos en que existe riesgo de formación de núcleo de población en suelo rústico.

A estos efectos se entenderá por unidad rústica apta para la edificación la correspondiente a la superficie mínima exigida por la Instrucción Técnica de Planeamiento o por el planeamiento general en los supuestos en que sea éste aplicable, para la edificación o construcción ya materializada.

2) Asimismo, y salvo que el planeamiento general determine justificadamente otra distancia, se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se propongan edificaciones a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, siempre que éste cuente con un Programa de Actuación Urbanizadora aprobado.

La regla anterior se excepcionará en los supuestos siguientes:

1.º) Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

2.º) Ampliación de actividades o construcciones existentes salvo aquellas de carácter residencial.

3.º) En municipios cuya población no exceda los 1.000 habitantes de derecho, en todo caso.

4.º) En municipios que, superando los 1.000 habitantes de derecho, cuenten con uno o varios núcleos de población.

En este caso la excepción regulada en el presente apartado beneficiará a aquellos núcleos cuya población, individualmente considerada, no exceda de 500 habitantes de derecho.

3) Igualmente se considera riesgo de ampliación o de formación de núcleo de población cuando se contengan, sin incluir la nueva edificación propuesta, tres o más edificaciones de cualquier uso correspondientes a distintas unidades rústicas en un círculo de 150 metros de radio con centro en cualquiera de las edificaciones mencionadas, sin que a tal efecto se computen aquellas construcciones en situación de ruina legalmente declarada. El planeamiento general podrá establecer justificadamente otro radio para el caso de actuaciones en que las tres o más edificaciones a que se refiere el presente apartado estén adscritas al sector primario.

c) Asegurar la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y para garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

d) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

TÍTULO IV

Actuaciones de ejecución en suelo rústico

CAPÍTULO I

Usos, actividades y actos en suelo rústico

Artículo 11. *Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico de reserva.*

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán llevarse a cabo, con las condiciones y requisitos establecidos en los artículos siguientes los siguientes usos globales y pormenorizados, así como sus actividades, actos y construcciones asociados:

1. Usos adscritos al sector primario.

a) Actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados.

b) Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

c) Edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca. En particular:

– Almacenes de materias primas y aperos.
– Granjas e instalaciones destinadas a la estabulación y cría de ganado.
– Otras construcciones relacionadas con actividades agrícolas y ganaderas y con actividades primarias de carácter análogo tales como balsas de riego, naves de champiñón, viveros, invernaderos, piscifactorías, etcétera.
– Instalaciones relacionadas con la explotación forestal y silvícola.
– Instalaciones relacionadas con la caza y la actividad cinegética.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

2. Uso residencial familiar.

Se considera vivienda familiar aislada aquella vivienda que está localizada en una única parcela con acceso independiente, no estando permitida la agrupación de viviendas en una misma parcela, aun cuando lo sean bajo la forma de la propiedad horizontal, ordinaria o tumbada, o se tratara de una copropiedad con adscripción de uso.

Se entenderán incluidos en este supuesto tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

3. Usos dotacionales de titularidad pública.

Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos de titularidad pública, estatal, autonómica o local siempre que precisen localizarse en el suelo rústico. En particular:

a) Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en todas sus modalidades.

b) Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

c) Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

d) Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

e) Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

f) Todos los que resulten así declarados en virtud de legislación específica.

g) Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

4. Usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

a) Usos Industriales:

– Actividades extractivas y mineras, entendiendo por éstas la extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, incluida la explotación de canteras y la extracción de áridos.

– Actividades industriales y productivas clasificadas que precisen emplazarse en suelo rústico.

– Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente;

b) Usos Terciarios:

– Usos comerciales: Establecimientos comerciales y tiendas de artesanía y productos de la comarca.

– Usos hosteleros y hoteleros: Establecimientos hoteleros y hosteleros; Campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares; Establecimientos de turismo rural.

– Uso recreativo: Centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento.

c) Usos dotacionales de equipamientos:

– Elementos pertenecientes al ciclo hidráulico, incluida la captación y las redes de abastecimiento, saneamiento, depuración, vertido y reutilización de aguas residuales.

– Elementos pertenecientes al sistema energético en todas sus modalidades, incluida la generación, redes de transporte y distribución.

– Elementos pertenecientes a la red de telecomunicaciones.

– Elementos pertenecientes al sistema de tratamiento de residuos, incluyendo los sistemas de recogida, tratamiento y vertido.

– Elementos fijos pertenecientes al sistema viario de comunicaciones y de transportes en sus modalidades.

– Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras.

– Estaciones aisladas de suministro de carburantes.

– Otros equipamientos como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares.

Se entenderán incluidos en este supuesto, relativo a los usos de titularidad privada, tanto las edificaciones de nueva planta como las reformas o rehabilitaciones de edificaciones existentes que afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta o que supongan un aumento de la superficie construida.

5. Actividades asociadas a los anteriores usos

a) División de fincas o la segregación de terrenos.

b) Los vallados y cerramientos de parcelas.

c) Reforma o rehabilitación de edificaciones existentes dirigidas a su conservación y mantenimiento, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta. Se entenderán incluidos en estos supuestos la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

Artículo 12. *Usos, actividades y actos que pueden realizarse en suelo rústico no urbanizable de especial protección.*

1. En los terrenos clasificados como suelo rústico no urbanizable de especial protección podrán realizarse los actos enumerados en el artículo 11 siempre y cuando no se encuentren prohibidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial y urbanístico y cuenten con los informes o autorizaciones previstos en la normativa sectorial que resulte aplicable.

2. A estos efectos, la inexistencia de legislación sectorial concreta y específica directamente aplicable sobre un determinado lugar no podrá ser interpretada como circunstancia habilitadora para llevar a cabo usos, actividades o actos de que se trate.

3. No obstante, cuando la legislación sectorial permita expresamente ciertos usos, actividades y actos pero no los concrete de acuerdo con la clasificación que realiza este Reglamento y la Instrucción Técnica de Planeamiento, se precisará para el otorgamiento de la calificación urbanística informe previo favorable del órgano competente en la materia sectorial de que se trate.

Artículo 13. *Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva.*

1. Existirá la posibilidad de proponer, por cualquier interesado, una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva siempre que, de forma concurrente, se justifique el cumplimiento de las siguientes circunstancias:

a) Que la organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permita, por lo que deberán considerarse las directrices resultantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio que definan las previsiones de expansión urbana contenidas en los planes urbanísticos.

b) Que la organización temporal de la ejecución del planeamiento así lo permita, por lo que deberán considerarse las previsiones contenidas en los planes urbanísticos sobre su secuencia lógica de desarrollo. En especial, deberán consultarse las concretas condiciones objetivas definidoras del orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras, establecidas en los planes.

2. Cuando en base a lo establecido en el número anterior resulte la posible viabilidad de la correspondiente actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, para confirmar dicha viabilidad, deberá formularse a la Administración competente la consulta prevista en el artículo 64.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 36 del presente Reglamento. Todo ello según lo previsto en el artículo 54.2 de la mencionada Ley.

CAPÍTULO II

Condiciones y requisitos

Sección 1.ª Condiciones y requisitos generales

Artículo 14. *Las condiciones de realización de los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística.*

Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como rústico deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso los regule y al cumplimiento, además, de las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o, en virtud de la misma, por este Reglamento o el planeamiento territorial y urbanístico.

Artículo 15. *El contenido y alcance de los usos, las actividades y construcciones permisibles o autorizadas.*

1. En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en suelo rústico, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán siempre

incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

2. Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo rústico deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las redes generales. En particular, las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer del adecuado sistema de depuración de aguas residuales.

Artículo 16. *Las determinaciones de directa aplicación y las de carácter subsidiario.*

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) No suponer un daño o un riesgo para la conservación de las áreas y recursos naturales protegidos.

b) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

c) No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

d) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

e) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

f) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

g) Las construcciones deberán armonizarse con el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

h) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. Serán determinaciones subsidiarias para las construcciones y edificaciones, en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento territorial y urbanístico, las siguientes:

a) Tener el carácter de aisladas.

b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Sección 2.ª Requisitos administrativos

Artículo 17. *Requisitos administrativos.*

Son requisitos administrativos, de inexcusable cumplimiento, que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones previstas en los artículos 11 y 12, así como los usos y las actividades a los que estas últimas se destinen:

a) Contar con la resolución de otorgamiento de cualesquiera concesiones, permisos o autorizaciones no municipales legalmente exigibles y, en su caso, la resolución favorable del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental y autorización ambiental integrada.

b) Contar con la calificación urbanística en los supuestos previstos en el artículo 37 de este Reglamento.

c) Que la obra, construcción o instalación cuente con cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

d) Afianzar el cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, a la Administración Municipal, por importe del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

e) Que se haga constar en el registro de la propiedad la calificación urbanística y las condiciones de la licencia, de conformidad con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

Sección 3.ª Requisitos sustantivos para los usos adscritos al sector primario

Artículo 18. *Requisitos sustantivos para los actos no constructivos.*

1. Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén efectivamente destinados podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.

Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de los recursos naturales y áreas protegidas, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o masas vegetales –entendiendo por tales las cubiertas vegetales naturales arbustivas o arbóreas–, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los actos no constructivos previstos en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12, quedando expresamente prohibidos los establecidos en el párrafo segundo del número 1 anterior.

3. En todo caso, los actos no constructivos previstos en este artículo deberán realizarse de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 7, número 2, letra a) del presente Reglamento respecto de los medios técnicos y las instalaciones.

Artículo 19. *Requisitos sustantivos para otros usos y actos adscritos al sector primario.*

1. Los usos, actividades y construcciones a que se refieren las letras b) y c) del número 1 del artículo 11 podrán llevarse e cabo en suelo rústico de reserva cuando el planeamiento territorial o urbanístico los permita y no exista riesgo de formación de núcleo de población.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los usos, actividades y construcciones previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12.

3. Tratándose de edificaciones adscritas al sector primario, la superficie mínima de la finca, así como la ocupación por la edificación, deberán respetar las condiciones que por ámbitos y tipologías se fijen en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, lo que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

4. No obstante lo establecido en el número 3 anterior, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas por la Instrucción Técnica de Planeamiento, la Consejería competente en materia de agricultura podrá proponer con carácter excepcional, a instancias del promotor de la actuación, y de manera expresa y justificada mediante informe técnico, la variación para cada caso particular de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en dicha Instrucción.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de la parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de agricultura tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de los números 3 y 4 anteriores, quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística, cuando ésta sea necesaria, y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

Sección 4.ª Requisitos sustantivos para el uso residencial familiar

Artículo 20. *Vivienda familiar aislada.*

1. Sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas en suelo rústico de reserva cuando estén permitidas por el planeamiento territorial y urbanístico y tan sólo allí donde no exista riesgo de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán construirse viviendas familiares aisladas cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12, y siempre que no exista riesgo de formación de núcleo de población ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

3. La finca sobre la que se pretenda asentar la vivienda deberá tener la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento.

4. En cualquier caso la ocupación por la edificación no podrá superar el dos por ciento de la superficie total de la finca.

5. Sea cual sea el tipo de vivienda unifamiliar de que se trate, deberán asimismo respetarse y cumplirse cuantos otros requisitos sustantivos se fijen en la ordenación territorial y urbanística.

6. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 3 de este artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimados por la licencia municipal pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

Sección 5.ª Requisitos sustantivos para los usos dotacionales de titularidad pública

Artículo 21. *Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local.*

1. Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y se acredite su necesidad de emplazamiento en suelo rústico

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo las obras e instalaciones previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite además su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. Las fincas vinculadas a estas obras e instalaciones deberán contar con la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, o en su defecto, la que de manera justificada y motivada se establezca en el planeamiento.

4. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

Sección 6.ª Requisitos sustantivos para los usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado y canon de participación municipal

Artículo 22. *Actividades extractivas y mineras.*

1. Las actividades extractivas y mineras sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. Las fincas deberán contar con la superficie mínima que se establezca en las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, o en su defecto, las que de manera justificada y motivada se establezca en el planeamiento.

4. Los demás requisitos exigibles serán los que procedan en función de la legislación sectorial aplicable y en función de las obras a realizar y los usos y actividades a implantar, determinados previo informe favorable del órgano de la Administración competente por razón de la obra, instalación, infraestructura o servicio de que se trate.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las

construcciones y las instalaciones legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

Artículo 23. *Actividades industriales y productivas.*

1. Las actividades industriales y productivas sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no las prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en las siguientes razones concurrentes:

a) Que su normativa reguladora exige su alejamiento de núcleo de población.

b) Que se da la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o existiendo aquél, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo estas actividades cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo por la inexistencia de suelo específicamente calificado para uso industrial que pudiera albergarlas tanto en el municipio de que se trate como en los vecinos, o, existiendo aquél, por su ineptitud o insuficiencia para acoger la actividad que se pretende implantar.

3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

En el caso de industrias cerámicas, y siempre que el planeamiento no haya establecido previsiones más restrictivas que las fijadas en la Instrucción Técnica de Planeamiento, la Consejería competente en materia de industria podrá proponer con carácter excepcional, de manera expresa y justificada mediante informe técnico para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en dicha Instrucción.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá resolver expresamente sobre la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de industria tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

4. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y funcionalidad de éstas.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

Artículo 24. *Depósitos de materiales o de residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.*

1. Los depósitos de materiales o de residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos al aire libre sólo podrán realizarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo las actividades previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

4. En todo caso, las actividades previstas en el número 1 del presente artículo sólo podrán implantarse cuando no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de lo establecido en el número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes.

Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

Artículo 25. *Usos comerciales.*

1. En suelo rústico de reserva sólo podrán implantarse establecimientos comerciales y, en particular, tiendas de artesanía y productos de la comarca, cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

Las grandes superficies comerciales sólo podrán implantarse excepcionalmente, cuando además de los requisitos establecidos en el párrafo anterior, cuenten con informe expreso favorable por parte de la Consejería competente en la materia.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse los establecimientos previstos en el párrafo primero del número 1 anterior, siempre y cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

4. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de

infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

Artículo 26. *Usos hoteleros y hosteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares.*

1. Los establecimientos hoteleros y hosteleros, así como los campamentos de turismo (camping) e instalaciones similares, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite, además, debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3.Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros de pequeño tamaño –entendiendo por tales aquellos que no superen los setecientos cincuenta metros cuadrados de superficie construida– cuyos acabados finales sean los propios de la arquitectura tradicional y popular de la zona donde se vayan a implantar y que tengan en cuenta su adecuación paisajística a la misma, su implantación sólo será posible cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros, de otros establecimientos hoteleros y hosteleros de su misma clase.

4. Tratándose de establecimientos hoteleros y hosteleros distintos de los descritos en el número 3 anterior, sólo se admitirá como causa de acreditación de su necesidad de emplazamiento en suelo rústico la inexistencia de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso en el municipio de que se trate. Además, su implantación sólo será posible cuando se vayan a ubicar a una distancia máxima de tres kilómetros a contar desde el límite del suelo urbano o urbanizable.

5. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

6. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, dicha Consejería podrá proponer, de manera expresa y justificada para cada caso particular, la variación de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento, así como una variación de los radios y distancias previstas en la letra b) del artículo 10 y en los números 3 y 4 del presente artículo.

El órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y el porcentaje de ocupación propuestos, así como la variación de los radios y distancias, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico

7. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de

infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

8. Asimismo, y de conformidad con el número 4 del artículo 31 del presente Reglamento, deberán agruparse en todo caso las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras y las estaciones aisladas de suministro de carburantes que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un solo acceso al conjunto de la carretera.

9. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de los números 5 y 6 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes.

Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

Artículo 27. *Turismo rural.*

1. Los establecimientos de turismo rural regulados en el Decreto 93/2006, de 11 de julio, de ordenación de alojamientos turísticos en el medio rural de Castilla-La Mancha, o que sean calificados como tales en otra normativa autonómica vigente, podrán implantarse en suelo rústico de reserva, sea cual sea el tamaño de la población del municipio de que se trate, siempre y cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento.

4. En el caso de proyectos turísticos en suelo rústico que, por su calidad, singularidad, originalidad y potencial turístico, resulten informados favorablemente por la Consejería competente en materia de turismo, ésta podrá proponer con carácter excepcional, a instancias del promotor de la actuación, y de manera expresa y justificada, la variación para cada caso particular de la superficie mínima de la finca y del porcentaje máximo de ocupación por la edificación que se hayan fijado en la Instrucción Técnica de Planeamiento.

Posteriormente, el órgano competente para emitir la calificación urbanística deberá aprobar expresamente la superficie de parcela y del porcentaje de ocupación propuestos, sin que el informe de la Consejería competente en materia de turismo tenga carácter vinculante para el citado órgano urbanístico.

5. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

6. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación de los números 3 y 4 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación

urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

Artículo 28. *Uso recreativo.*

1. Los centros deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. Sea cual sea la clase de suelo rústico de que se trate y tratándose de instalaciones destinadas a usos deportivos, recreativos, de ocio o esparcimiento que requieran la ocupación de dos o más hectáreas o, en el caso de instalaciones lineales, de más de dos kilómetros, su implantación sólo será posible cuando se den las circunstancias siguientes:

a) Que no impliquen riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como cambios en la cubierta vegetal, erosión o pérdida de calidad de suelo, afección a zonas húmedas y ecosistemas acuáticos o aguas subterráneas.

b) Que no impliquen riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

4. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

5. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

6. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 4 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

Artículo 29. *Usos dotacionales de equipamientos hidráulicos, energéticos, de telecomunicaciones, de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada.*

1. Las instalaciones hidráulicas, energéticas, de telecomunicaciones, de tratamiento de residuos o de comunicaciones y transportes de titularidad privada, ya vayan a prestar un servicio público o sean para uso privativo, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán implantarse las actividades previstas en el número 1 anterior cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite debidamente su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

4. Las estaciones base de telefonía móvil y otras estaciones de radiocomunicaciones reguladas en la Ley 8/2001, de 28 de junio, para la ordenación de las instalaciones de radiocomunicación en Castilla-La Mancha, deberán cumplir los niveles máximos de exposición, las distancias de seguridad, las normas de protección ambiental y el resto de condiciones y requisitos establecidos en dicha Ley.

5. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

6. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

Artículo 30. *Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras.*

1. Los Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

4. En todo caso, los servicios previstos en el presente artículo deberán sujetarse a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de carreteras.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras,

construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

Artículo 31. *Estaciones aisladas de suministro de carburantes.*

1. Las estaciones aisladas de suministro de carburantes sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

4. En todo caso, deberán agruparse las estaciones aisladas de suministro de carburantes y las instalaciones de hostelería o de alojamiento temporal ubicables en el entorno de las carreteras que pretendan una misma o próxima localización, de manera que dispongan de un sólo acceso al conjunto de la carretera.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

Artículo 32. *Otros equipamientos colectivos.*

1. El resto de equipamientos colectivos, tales como los destinados a actividades y servicios culturales, científicos, asistenciales, religiosos, funerarios y similares, sólo podrán implantarse en suelo rústico de reserva cuando la ordenación territorial y urbanística no los prohíba y no exista riesgo de formación de núcleo de población, debiendo acreditar su necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 y se acredite su necesidad de emplazamiento en esta clase de suelo.

3. La superficie mínima de la finca y la ocupación por la edificación será la que por ámbitos y tipologías se establezca en las Instrucciones Técnicas del Planeamiento o, en su defecto, la que de manera motivada y justificada se fije en el planeamiento en función de los usos y actividades a implantar.

4. En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que suponga en la capacidad y funcionalidad de éstas.

5. La superficie mínima de la finca que se fije por los órganos urbanísticos en aplicación del número 3 del presente artículo quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Esta afectación real se hará constar en el registro de la propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de este Reglamento.

Artículo 33. *Canon de participación municipal.*

1. Para todos los actos previstos en esta Sección, así como para cualesquiera otros actos relacionados con usos industriales, terciarios y dotacionales de carácter privado, ya vayan a realizarse en suelo rústico de reserva o no urbanizable de especial protección, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.

2. La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, practicándose una liquidación provisional o a cuenta, bien en función del presupuesto presentado por los interesados, siempre que hubiera sido visado por el colegio oficial correspondiente cuando ello constituya un requisito preceptivo, o bien en función de los índices o módulos si una Ordenanza Municipal así lo establece.

Una vez finalizada la construcción, instalación u obra y teniendo, tras su ejecución, en cuenta el importe real de la inversión en obras, construcciones e instalaciones, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, practicará la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo del interesado o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

3. Quedan exceptuados del pago de este canon las actividades extractivas y mineras y las que se vayan a realizar en bienes de dominio público.

Sección 7.ª Requisitos para los actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas

Artículo 34. *Actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas.*

1. Los actos de segregación o división de terrenos, reforma o rehabilitación de edificaciones preexistentes y vallados y cerramientos de parcelas previstos en el número 5 del artículo 11 sólo podrán llevarse a cabo en suelo rústico de reserva cuando estén permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico.

2. En suelo rústico no urbanizable de especial protección, sólo podrán llevarse a cabo cuando se den las condiciones establecidas en el artículo 12 de este Reglamento.

3. Sin precisar obtención de la calificación urbanística, en suelo rústico de reserva podrán realizarse obras de reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, siempre que vayan dirigidas a su conservación y mantenimiento, permitiéndose en todo caso la reposición de elementos de carpintería, de acabados exteriores, así como del tejado o de la capa de protección de la cubierta, y del aislamiento o impermeabilización de ésta.

Además de lo anterior, en esta misma categoría del suelo rústico podrán realizarse obras que afecten a elementos de estructura, fachada o cubierta, para la rehabilitación y reforma de edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos, tales como almacenes, granjas y, en general, instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, piscícolas o similares que guarden relación con el destino y naturaleza de la finca, siempre y cuando no rebasen 6 metros de altura total a alero, y para la reforma y rehabilitación de edificios destinados a vivienda familiar aislada en áreas donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, de acuerdo con lo dispuesto en la letra b) del artículo 10, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

4. El planeamiento general definirá las características de los vallados y cerramientos de fincas y parcelas. En todo caso, se deberán realizar de manera que no supongan un riesgo para la conservación y circulación de la fauna y la lora silvestres de la zona, ni degraden el paisaje, debiendo realizarse con arreglo a las características que deriven de la resolución de Evaluación de Impacto Ambiental, cuando deban someterse a ésta.

Los vallados con fines cinegéticos se regulan por su normativa específica, y los particulares que se encuentren en suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, natural, paisajística, de entorno o de infraestructuras se realizarán, además, conforme a la normativa sectorial aplicable

Artículo 35. *Requisitos particulares para la división, segregación o parcelación.*

1. De conformidad con el artículo 91.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico. En consecuencia no podrán autorizarse actos de división, segregación o parcelación que:

a) Se propongan realizar o responder a una división fáctica que por sus características pueda suponer riesgo de formación de nuevo núcleo de población, conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 10 de este Reglamento.

b) Den lugar a lotes o fincas susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos de carácter específicamente urbano o innecesarios para las actividades previstas en los números 2, 3 y 4 del artículo 11: vivienda familiar aislada; obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios de titularidad pública, estatal, autonómica o local; y actividades industriales, terciarias y dotaciones de titularidad privada.

2. La división, segregación o parcelación en cualquiera otra forma de fincas en suelo rústico deberán cumplir, además de los requisitos establecidos en la legislación agraria de aplicación y los requisitos mínimos establecidos en la ordenación territorial y urbanística, los requisitos siguientes:

1.º) En el caso de los actos previstos en el número 1 del artículo 11, dedicado a los usos adscritos al sector primario, la superficie mínima de cada finca resultante será la fijada para la unidad mínima de cultivo en la legislación agraria de aplicación.

2.º) En el caso de los actos previstos en las letras b) y c) del número 5 del artículo 11, la superficie mínima de cada finca resultante será la regulada en la legislación agraria de aplicación.

3.º) En el caso de los restantes usos y actividades contemplados en el artículo 11, la superficie de cada una de las fincas resultantes deberá ser superior a la superficie mínima que resulte aplicable en consideración al número de divisiones. A este efecto regirá la siguiente proporción, en función del uso al que se destinen las fincas resultantes: cuando el acto de división, segregación o parcelación dé lugar a dos fincas, la superficie mínima será la establecida como superficie mínima a efectos de edificación en las Instrucciones Técnicas

de Planeamiento o en el planeamiento urbanístico; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima será el doble de la establecida como superficie mínima a efectos de edificación; si da lugar a cuatro, la superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

4.º) Las licencias e instrumentos que testimonien los actos de división, segregación o parcelación de fincas rústicas harán constar la condición de indivisible de las fincas resultantes o la superficie mínima en que se pueden dividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento del requisito establecido en el apartado 3.º anterior.

3. Asimismo, los actos de división, segregación o división de fincas en suelo rústico deberán cumplir los requisitos establecidos en la legislación hipotecaria.

Sección 8.ª Actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva

Artículo 36. *Consulta previa para realizar actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva.*

1. Los interesados que deseen llevar a cabo actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva deberán, de conformidad con el artículo 64.7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el artículo 13 de este Reglamento, formular consulta previa al Ayuntamiento sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora.

2. En la solicitud de consulta previa deberán especificarse los extremos y aportarse los documentos siguientes:

a) Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone. Su delimitación geométrica responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana aledaña, debiéndose justificar, en caso de actuaciones aisladas, su necesidad y las condiciones de su integración con dicha estructura. Su perímetro se determinará por relación al viario o a otros elementos definitorios que garanticen en todo caso la continuidad armónica con los suelos contiguos, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

b) Propuesta de parámetros urbanísticos que defina el producto inmobiliario, basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificados en función, por un lado, de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio, conforme a lo establecido en la letra g) del artículo 9.1, y la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico, y, por otro, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.

c) Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.

d) Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora por cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos del sector público.

e) Informe de sostenibilidad económica de la actuación, con especial referencia a la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones, a la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos correspondientes, así como a la conservación de las obras de urbanización.

f) Compromiso de aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que se generen, conforme a lo regulado en el artículo 39.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3. El Ayuntamiento someterá la consulta previa al trámite de concertación interadministrativa, debiendo recabarse, al menos, los siguientes informes:

a) De la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) De la Consejería competente en materia de medio ambiente, tanto sobre los valores como sobre los riesgos naturales de la zona donde se pretende desarrollar la actuación urbanizadora.

c) De la Administración competente que acredite la existencia de recursos hídricos suficientes para atender las nuevas demandas que se planteen.

4. El Pleno del Ayuntamiento resolverá motivadamente sobre la consulta previa formulada, tras someterla a información pública por plazo de veinte días. Dicha resolución deberá producirse en el plazo máximo de seis meses, y en ella valorará la pertinencia y necesidad de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, las demás circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes. En el caso de que la resolución sea favorable, ésta deberá:

a) Contener los criterios mínimos definidores del contenido de la ordenación urbanística, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras existentes y demás condiciones preceptivas, en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

b) Indicar la necesidad de presentar un Programa de Actuación Urbanizadora y de someter su aprobación al procedimiento establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con indicación de que el acuerdo relativo a la consulta previa en nada vincula el propio del Programa de Actuación Urbanizadora ni tampoco supone vinculación alguna a la potestad de planeamiento.

5. Cuando la actuación urbanizadora declarada viable por el Ayuntamiento se pretenda realizar en un municipio que cuente con Plan de Delimitación de Suelo Urbano, y su localización, su dimensión, o las garantías procedentes para asegurar su ejecución, aconsejen la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbanizable, la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora no podrá acordarse en tanto no se apruebe definitivamente la adaptación de las determinaciones del Plan de Delimitación de Suelo Urbano a las propias de un Plan de Ordenación Municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

TÍTULO V

Legitimación de actos en suelo rústico

CAPÍTULO I

La calificación urbanística

Artículo 37. *Actos que requieren calificación.*

1. En el suelo rústico de reserva requerirán calificación urbanística, previa a la licencia municipal:

a) Las obras e instalaciones relacionadas con usos dotacionales de titularidad pública.

b) Los actos y construcciones relacionados con los usos industriales, terciarios y dotacionales de titularidad privada.

c) Las edificaciones adscritas al sector primario que no impliquen transformación de productos cuando rebasen los 6 metros de altura total a alero.

2. En el suelo rústico no urbanizable de especial protección requerirán calificación urbanística previa a la licencia municipal todos los actos previstos en el artículo 11, con la única excepción de los siguientes:

a) Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

b) La división de fincas o la segregación de terrenos.

Esta excepción se entenderá sin detrimento de los requisitos o autorizaciones que otras Administraciones impongan para su realización en esta categoría de suelo.

3. Se entenderá implícita la concesión de calificación urbanística en la aprobación de los proyectos de obras y servicios de titularidad pública estatal, autonómica o local.

4. También se entenderá implícita la calificación urbanística en la aprobación de proyectos de obras y servicios promovidos por particulares en los siguientes casos y con los siguientes requisitos:

a) Que se trate de proyectos u obras relativas a la implantación de instalaciones de transporte y distribución de energía o de instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 KHz y 300 GHz.

b) Que vayan a implantarse en suelo rústico de reserva.

c) Que los proyectos u obras respeten el resto de requisitos previstos en este Reglamento, en particular, los requisitos sustantivos previstos en el artículo 29. La comprobación del cumplimiento de estos requisitos corresponderá a los Ayuntamientos en el momento de emitir la correspondiente licencia.

d) Que los proyectos de obras y servicios se encuentren incluidos en planes o instrumentos aprobados por la Administración autonómica o estatal y publicados en el Boletín oficial correspondiente.

5. En el caso de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares, la calificación se otorgará mediante informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

Artículo 38. *Contenido de la calificación.*

1. La calificación urbanística, cuando sea precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo rústico de reserva promovidos por particulares, deberá:

1.º) Determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue, así como las condiciones para su materialización, de conformidad con la declaración de impacto ambiental cuando ésta sea legalmente exigible y se haya emitido con carácter previo a la resolución de calificación urbanística.

2.º) Fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de reforestación con especies arbóreas autóctonas o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno; dicha superficie no podrá ser inferior a la mitad de la total de la finca en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios, pudiendo disponerse en todo el perímetro barreras arbóreas, con el objeto de su mejor integración en el entorno. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de reforestación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable.

3.º) Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte. Este plan sólo procederá en los casos de instalaciones y actividades extractivas y mineras; depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos; y equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales y terciarios.

2. La calificación que legitime actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo rústico no urbanizable de especial protección deberá contener las determinaciones establecidas en el número 1 anterior y mencionar de manera expresa la legislación sectorial concreta que posibilita la realización de los mismos.

3. El órgano competente podrá denegar la calificación urbanística del suelo rústico mediante resolución motivada, de conformidad con lo establecido en el artículo 54.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, cuando a su juicio la actividad de que se trate

pueda provocar un impacto territorial indeseable o perjudicar la conservación de los valores naturales del suelo rústico.

CAPÍTULO II

Las licencias municipales

Artículo 39. *Actos que requieren licencia.*

Los actos enumerados en el artículo 11 que vayan a realizarse en suelo rústico, de reserva o no urbanizable de especial protección, precisarán para su legitimación licencia municipal, con la única excepción de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

Artículo 40. *Las condiciones legales mínimas y la caducidad y vigencia de las licencias municipales.*

1. Las licencias municipales deberán integrar el contenido de las calificaciones urbanísticas previas a título de condiciones legales mínimas.

Cuando, de conformidad con el artículo 37.4 de este Reglamento, la calificación urbanística del suelo rústico de reserva se entienda implícita en la aprobación de proyectos u obras promovidas por particulares, la licencia municipal deberá concretar las características del aprovechamiento que otorgue, así como las condiciones para su materialización de conformidad con la declaración de impacto ambiental; fijar la superficie de terrenos que deba ser objeto de replantación o regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y su entorno; y establecer el plan de restauración o de obras o trabajos para la corrección de los efectos de la actividad de que se trate, en los términos previstos en el artículo 38.1. Asimismo fijará, en su caso, el canon urbanístico de acuerdo con el artículo 33 de este Reglamento.

2. Las licencias municipales se otorgarán:

a) Por plazo indefinido, las relativas a vivienda familiar, obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

b) Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial correspondiente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.

c) Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial en los casos previstos en el número 4 del artículo 11, sin perjuicio de lo establecido al respecto en la legislación sectorial para la extracción o explotación de recursos y la primera transformación de éstos.

Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años.

El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. La primera prórroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años.

3. Las licencias municipales caducarán:

a) Por incumplimiento de las condiciones de la calificación urbanística o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación territorial y urbanística.

b) Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna.

4. La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuesto de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo

del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.

CAPÍTULO III

Procedimientos

Sección 1.ª Procedimiento para el concurso de iniciativas

Artículo 41.

(Derogado).

Sección 2.ª Calificación urbanística

Artículo 42. *Órganos competentes para emitir la calificación.*

1. La calificación urbanística será otorgada por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se trate de:

a) Los actos previstos en el número 2 del artículo 37 de este Reglamento que pretendan ejecutarse en el suelo rústico no urbanizable de especial protección de cualquier municipio.

b) Los actos previstos en el número 1 del artículo 37 que pretendan ejecutarse en el suelo rústico de reserva en municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

2. En los restantes supuestos la concesión de la calificación urbanística corresponderá a los municipios, que se pronunciarán sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución del mismo.

3. No obstante lo establecido en el número 2 anterior, cuando la competencia para emitir la calificación sea municipal y el acto de que se trate afecte a dos o más términos municipales, la concesión de la calificación será emitida por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 43. *Procedimiento de calificación autonómica.*

Cuando corresponda a la Administración autonómica la competencia para el otorgamiento de la calificación urbanística el procedimiento para su concesión deberá ajustarse a los siguientes trámites, con las excepciones establecidas en el artículo 41:

1. El interesado deberá formular la solicitud de calificación conjuntamente con la solicitud de licencia de obras y/o actividades relativas a las instalaciones, edificaciones o usos que pretenda ejecutar o implantar ante el Ayuntamiento competente para la concesión de la licencia, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

a) Los exigibles para toda clase de licencias y los específicos, en su caso, para la licencia de obras y actividades establecidas en el Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación de el Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento que en este aspecto la desarrolle.

b) En la Memoria se deberá justificar que la obra o actividad que se pretenda implantar, según la categoría de suelo de que se trate, constituye un supuesto de los actos autorizados en suelo rústico en los artículos 11 y 12, así como las condiciones y requisitos sustantivos y administrativos establecidos en el Capítulo II del Título IV de este Reglamento para que pueda ser otorgada la calificación urbanística interesada.

Asimismo, en la Memoria se deberá describir y aportar información gráfica sobre el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal, y justificarán el cumplimiento de las determinaciones relativas al riesgo de formación de núcleo de población.

c) Cuando se trate de terrenos o emplazamientos de titularidad o afección al dominio público o de actos o usos que estén sujetos a cualquier régimen de autorización

administrativa sustantiva deberá acompañar las concesiones, permisos o autorizaciones que sean preceptivas o cuando menos, si estuviesen en trámite, copia de la solicitud de su otorgamiento.

d) En los supuestos en que se trate de actividades industriales, productivas, terciarias, de turismo rural o de servicios y el solicitante desee optar por el pago en suelo del canon municipal de participación en el aprovechamiento urbanístico, previsto en el artículo 33 de este Reglamento, el solicitante deberá formular, en los términos y condiciones previstos en dicho artículo, la oportuna oferta de cesión de suelo equivalente al importe del canon, para su valoración por el municipio.

e) Cuando sean preceptivos, se acompañarán estudios que legalmente procedan por razón de las obras y el uso o actividad pretendido. Asimismo, se acompañará la solicitud debidamente cumplimentada de inicio del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.

f) Cuando así lo exija el planeamiento urbanístico, o a requerimiento de cualquiera de las Administraciones urbanísticas intervinientes en el procedimiento, deberá justificarse mediante informe técnico el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el artículo 16 de este Reglamento.

2. Recibida la solicitud por el Ayuntamiento éste requerirá, en su caso, al interesado la subsanación de las deficiencias o la información complementaria que precise, bajo apercibimiento de que se le tendrá por desistido en su petición si no se cumple lo requerido en el plazo de quince días.

3. No existiendo tales deficiencias, o habiendo sido subsanadas en plazo en caso de existir, si el acto o uso del suelo sometido a calificación requiriese la previa Evaluación de Impacto Ambiental o, en el caso de actividades clasificadas el otorgamiento de la Autorización Ambiental Integrada, el Ayuntamiento remitirá las actuaciones al órgano ambiental autonómico para que tramite las pertinentes Evaluación de Impacto Ambiental o autorizaciones preceptivas.

4. Asimismo, cuando la actuación afecte a un espacio en régimen de protección preventiva –por estar en tramitación un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, o su declaración como Área Protegida o Parque Arqueológico– o a un Área protegida ya declarada o a su zona de protección, el Ayuntamiento remitirá igualmente las actuaciones al órgano autonómico competente en materia de conservación de la naturaleza y/o de patrimonio histórico, según proceda, para que se emitan los informes o autorizaciones requeridos por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza y por la Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos.

5. El Ayuntamiento someterá la solicitud de calificación urbanística y licencia al trámite de información pública por plazo común de 20 días debiendo para ello efectuarse oportuna notificación a las Administraciones Públicas afectadas y anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de más difusión en la Comunidad, comprendiendo ambas comunicaciones la identificación precisa del acto de construcción o uso del suelo interesado, su emplazamiento y la oficina y horario de exposición al público del expediente administrativo.

Cuando pueda efectuarse coordinadamente se podrá llevar a cabo de manera conjunta el trámite de información pública del proyecto con el correspondiente a los procedimientos reseñados en el número 3 del presente artículo.

6. Cumplimentados los anteriores trámites el Ayuntamiento remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística el expediente administrativo original, guardando testimonio, o copia diligenciada del mismo, incluyendo las alegaciones, informes y autorizaciones que se hayan producido, a fin de que por la misma se otorgue o deniegue la calificación urbanística. El Ayuntamiento lo notificará al interesado, con indicación de la fecha de registro, al que se dará audiencia por un plazo de diez días del contenido de lo actuado por si conviene a su derecho formular alegaciones, indicando que las mismas se formularán ante el órgano autonómico

7. El Ayuntamiento deberá acompañar la remisión del expediente de un informe motivado sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, en el que se describirá el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal.

Asimismo, en dicho informe, el Ayuntamiento deberá pronunciarse motivadamente sobre la conformidad de la solicitud con el planeamiento territorial y urbanístico aplicable al acto edificatorio o uso del suelo y la conveniencia de la calificación urbanística para los intereses generales del municipio.

8. La remisión del expediente administrativo tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia desde la fecha de entrada en el registro autonómico hasta el otorgamiento o denegación de la calificación, sin que dicho efecto suspensivo pueda ser superior a tres meses.

9. La resolución sobre la calificación urbanística deberá ser motivada especificando las condiciones de la misma debiendo dictarse y comunicarse al Ayuntamiento y al interesado en el plazo máximo de tres meses desde la recepción del expediente completo, teniendo el silencio efectos desestimatorios de la solicitud.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, y a tenor de lo dispuesto en los artículos 63 y 64 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, bastará para la emisión de la calificación urbanística que en el expediente hayan sido incorporados copia de las solicitudes de las concesiones, permisos o autorizaciones pertinentes, así como, de la evaluación de impacto ambiental, en cuyo caso, la eficacia de la calificación urbanística quedará condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, en particular la declaración de impacto ambiental otorgada conforme al proyecto objeto de dicha calificación urbanística, lo que será comprobado con el otorgamiento de la licencia municipal.

10. Producida la resolución expresa o presunta de la calificación, el Ayuntamiento llevará a cabo los siguientes trámites:

a) Si la resolución es favorable continuará la tramitación del procedimiento conforme a las disposiciones comunes y específicas según la clase de licencia de que se trate, incluyendo, en caso de otorgamiento, las condiciones de la calificación dentro del contenido de la licencia.

b) Si la resolución es desfavorable procederá a la denegación de la licencia y al archivo del procedimiento.

11. La calificación urbanística favorable será vinculante para el Ayuntamiento en cuanto a los extremos contenidos en la misma, incorporándose a la licencia como condiciones mínimas de la misma, pero el Ayuntamiento podrá denegar la licencia o imponer condiciones o medidas correctoras por otras causas legales de competencia municipal o por la denegación de las solicitudes de autorizaciones y concesiones preceptivas de otras Administraciones Públicas.

12. La denegación de la calificación urbanística podrá ser objeto de recurso por el Ayuntamiento interesado a través de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y por los interesados en el expediente mediante la interposición de los recursos administrativos y judiciales previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 44. *Procedimiento de calificación municipal.*

1. Cuando corresponda al municipio la competencia para el otorgamiento de la calificación urbanística, el procedimiento para su concesión se integrará en el procedimiento común para licencias urbanísticas, y en su caso en el específico para las licencias de obras y/o actividades, establecido en el Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en las disposiciones reglamentarias que lo desarrollen.

2. Deberán cumplirse los mismos requisitos de procedimiento establecidos en el artículo anterior, incluso el trámite de información pública, con la excepción establecida en el artículo 41, salvo en lo relativo a la intervención del órgano autonómico urbanístico.

En el expediente instruido al efecto deberá contenerse informe motivado del Ayuntamiento sobre la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población, en el que se describirá el entorno en un radio de dos kilómetros alrededor de la construcción que se

proyecta. Dicha descripción recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal.

3. La resolución sobre la calificación se integrará en la resolución motivada otorgando o denegando la licencia que incorporará las condiciones de la calificación urbanística junto a las demás condiciones propias de la licencia.

4. La resolución de otorgamiento de la calificación urbanística y de la licencia deberá ser notificada a los interesados, pudiendo interponerse frente a ella los recursos administrativos y jurisdiccionales establecidos en el régimen común de licencias.

Sección 3.ª Licencias municipales

Artículo 45. *Procedimiento para la emisión de licencias.*

1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales, en cualquiera de sus modalidades de obras o usos y actividades, será el establecido en el Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en las disposiciones reglamentarias que la desarrollen y en las ordenanzas municipales de tramitación de licencias con los contenidos y requisitos adicionales establecidos en el presente Reglamento

2. En todo caso, cuando no sea preceptiva la emisión de calificación urbanística y la actuación afecte a un espacio en régimen de protección preventiva –por estar en tramitación un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, o su declaración como Área Protegida o Parque Arqueológico– o a un Área protegida ya declarada o a su zona de protección, el Ayuntamiento remitirá igualmente la solicitud y demás documentación preceptiva al órgano autonómico competente en materia de conservación de la naturaleza y/o de patrimonio histórico, según proceda, para que se emitan los informes o autorizaciones requeridos por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza y por la Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos. El contenido de estos informes o autorizaciones será tenido en cuenta en la licencia que finalmente se emita.

Sección 4.ª Normas comunes

Artículo 46. *Límites a la emisión de calificaciones y licencias en suelo rústico en municipios sin Plan de Ordenación Municipal.*

No podrán emitirse nuevas calificaciones o licencias para la realización de actos de edificación de vivienda o actos sujetos a calificación cuando se hayan rebasado los límites de 50 viviendas construidas por año o 5.000 metros cuadrados construidos de cualquier uso por año establecidos en los artículos 48.2. B) segundo párrafo y 64.6 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

Artículo 47. *Invalidez de los actos de calificación y autorización.*

1. Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que, respectivamente, otorguen y autoricen en suelo rústico, y para la realización de los actos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y a este Reglamento.

2. En particular serán nulas de pleno derecho las recalificaciones que legitimen usos incompatibles con el forestal que se otorguen sobre terrenos que hayan sufrido incendios o agresiones ambientales –entre ellas las roturaciones y descuajes no autorizados en terrenos ocupados por vegetación natural– provocadoras de pérdidas de masa forestal, entendiendo por tal el deterioro o la destrucción de cubiertas vegetales naturales o de repoblaciones forestales.

Artículo 48. *La formalización e inscripción de los deberes y cargas registrales.*

1. Los deberes y las cargas previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en relación con los usos y aprovechamientos

urbanísticos en el suelo rústico, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria.

2. En particular, para hacer constar en el Registro de la Propiedad la afectación real de las fincas rústicas a los usos y aprovechamientos previstos en este Reglamento, serán requisitos necesarios del documento presentado a inscripción, de conformidad con la legislación hipotecaria, los siguientes:

a) Que la identificación de las fincas registradas se realice según sus datos registrales.

b) Que la afectación real se solicite a instancia del titular registral o, en caso contrario, que conste su intervención en el procedimiento.

c) Que se acompañe certificación en que conste el acuerdo del órgano administrativo competente.

Disposición adicional primera. *Zonas de protección del Dominio Público Hidráulico que se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable.*

Cuando las zonas de protección del dominio público hidráulico a las que se refiere la letra a) del número 1 del artículo 5 de este Reglamento se encuentren en el interior de casco urbano o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, se seguirán las siguientes pautas a la hora de clasificar y calificar los suelos de estas zonas:

1. Cuando existan hábitats de protección especial asociados:

1.1. Será preceptiva la emisión previa de los siguientes informes:

a) Informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas.

b) Informe de la Dirección General de Medio Natural sobre la banda de protección de dichos hábitats de protección especial.

1.2. Deberá clasificarse como suelo rústico no urbanizable de especial protección la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales.

Para la fijación de la anchura de esta banda se atenderá a la que resulte mayor en entre las fijadas en los dos informes citados en el apartado 1.1 anterior, sin que en ningún caso la banda pueda ser inferior a 10 metros de anchura a contar desde el límite exterior del cauce.

Los usos permitidos en esta zona se fijarán de acuerdo con lo establecido para las zonas de policía y las zonas de servidumbre en la legislación de aguas y con lo que establezca el Informe de la Dirección General de Medio Natural previsto en la letra b) del apartado 1.1 anterior en orden a proteger dichos hábitats de protección especial.

1.3. Los terrenos que, en su caso, se encuentren comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección fijada de conformidad con el apartado 1.2 anterior y la línea delimitadora de los 100 metros de la zona de policía de aguas serán clasificados como suelo urbano o urbanizable, según la clasificación que el planeamiento dé a los suelos circundantes.

En los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable de conformidad con el párrafo anterior no podrá llevarse a cabo ni autorizarse ningún uso, actividad, construcción, edificación o instalación que resulte incompatible con el régimen de protección que la legislación de aguas impone en las zonas de policía.

2. Cuando no existan hábitats de protección especial asociados:

2.1. Será preceptiva la emisión previa del informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio hidrológico y de riesgo de avenidas.

2.2. Deberá clasificarse como suelo urbano o urbanizable con la calificación de zona verde la banda inmediatamente contigua a los cauces fluviales.

Para la fijación de la anchura de esta banda se atenderá a la que resulte del estudio citado en el apartado anterior, sin que pueda ser inferior a 10 metros desde el límite exterior del cauce. Este ancho únicamente podrá reducirse a 5 metros en los tramos del interior de

los cascos urbanos, cuando la línea de edificación lícitamente ejecutada esté así previamente consolidada, y cuente con informe favorable del organismo de cuenca.

Los usos permitidos en esta zona serán los propios de zona verde y se fijarán de acuerdo con lo establecido para las zonas de policía y de servidumbre en la legislación de aguas. En todo caso las labores de restauración de los márgenes deberán realizarse con especies propias de la vegetación de ribera.

2.3. Los terrenos que, en su caso, se encuentren comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección fijada de conformidad con el apartado 2.2 anterior y la línea delimitadora de los 100 metros de la zona de policía de aguas serán clasificados como suelo urbano o urbanizable, según la clasificación que el planeamiento dé a los suelos circundantes, siéndoles de aplicación el régimen de usos que fije el mismo.

Disposición adicional segunda. *Suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras.*

Deberán ser clasificados en todo caso como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos:

a) Los terrenos considerados como dominio público de ferrocarriles, así como sus zonas de protección, cuando no discurran por suelo urbano consolidado o no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

En zonas urbanas o incluidas en desarrollos urbanísticos, la zona de protección puede utilizarse para integrar el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.

b) Los terrenos considerados como dominio público de carreteras y caminos, estatales, autonómicas y provinciales, así como sus zonas de servidumbre, siempre y cuando no merezcan la consideración de travesías, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha, cuando no formen parte de los desarrollos previstos por el planeamiento.

En este último supuesto, deberán calificarse como sistemas generales de infraestructuras y adscribirse a los ámbitos correspondientes al objeto de su acondicionamiento e incluso de su obtención a favor de la Administración titular de la carretera.

La zona comprendida entre la línea límite de edificación y la zona de servidumbre, podrá ordenarse por el planeamiento con usos que no comporten edificación.

Disposición adicional tercera. *Suelo rústico no urbanizable de protección natural.*

A los efectos del artículo 5,1, b) del presente Reglamento podrán no ser clasificados como suelo rústico no urbanizable de protección natural aquellos terrenos que expresamente se indiquen bien en el Informe emitido al efecto por la Consejería competente en materia de medio ambiente, bien en los instrumentos de planificación para la protección de espacios y recursos naturales.

Disposición adicional cuarta. *Régimen de protección preventiva.*

Los órganos competentes para la elaboración y tramitación de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, o para la declaración de Áreas protegidas y Parques Arqueológicos, comunicarán a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y a los municipios afectados la iniciación de los procedimientos de aprobación o declaración, al objeto de que puedan solicitarse y emitirse los informes y autorizaciones requeridos por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza y la Ley 4/2001, de 10 de mayo, de Parques Arqueológicos durante la tramitación de los procedimientos de calificación y licencia de actos en suelo rústico.

Disposición adicional quinta. *Régimen de Autorización provisional de determinadas actividades.*

Queda expresamente exceptuada de sometimiento al procedimiento de calificación urbanística, debiendo someterse al régimen de autorización provisional de actividades

previsto en el artículo 172 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la instalación de torres de medición de viento destinadas a realizar los Planes de investigación eólica previstos en los Planes eólicos estratégicos que hayan sido aprobados por la Consejería competente, en virtud de la normativa reguladora del aprovechamiento de energía eólica mediante parques eólicos.

Disposición adicional sexta. *Rehabilitación del Patrimonio arquitectónico.*

Podrán no ser de aplicación los requisitos de superficie mínima de la finca, superficie ocupada por la edificación, así como otros requisitos establecidos en el presente Reglamento, a las construcciones vinculadas a usos o actividades relacionados en el artículo 11, ya sean de titularidad pública o privada, cuando tales usos y actividades pretendan implantarse en suelo rústico mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico preexistente (tales como molinos, batanes, ventas, arquitectura negra y otras manifestaciones propias de la arquitectura popular) siempre que mantengan las características propias del mismo.

La no aplicación de dichos requisitos deberá ser motivada en la oportuna resolución de otorgamiento de la calificación urbanística, o cuando ésta no sea preceptiva de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística.

Cuando el requisito que se excepcione sea el de superficie mínima de la finca, la resolución deberá indicar qué parte de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos

Disposición adicional séptima. *Calificaciones implícitas de usos dotacionales de titularidad publica.*

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 37.3 del presente Reglamento, el acto que apruebe los proyectos de obras y servicio de titularidad publica estatal, autonómica o local deberá fijar la superficie de los terrenos que deben ser objeto de replantación o de medidas excepcionales de apoyo a la regeneración natural de la vegetación para preservar los valores naturales o agrarios de éstos y de su entorno. En cualquier caso, a la hora de fijar la superficie objeto de replantación o regeneración natural se deberán tener en cuenta las posibles restricciones a la presencia de elementos vegetales derivadas de la legislación sectorial aplicable.

Disposición adicional octava. *Órganos competentes para emitir la calificación en los supuestos previstos en el artículo 42.3 del Reglamento.*

En el caso de que el acto o actuación afecte a dos o más términos municipales de la misma provincia, la calificación urbanística deberá ser emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

En el caso de que el acto o actuación afecte a dos o más términos municipales de distinta provincia, la calificación urbanística deberá ser emitida por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En este último caso será necesaria la emisión previa de informe emitido por los Servicios Territoriales Provinciales de Urbanismo acerca de la oportunidad de conceder o denegar la calificación.

Disposición adicional novena. *Dominio Público Pecuario y sus zonas de protección que se encuentren en el interior de cascos urbanos o completamente rodeados por suelo urbano o urbanizable.*

Cuando el dominio público pecuario y, en su caso, sus zonas de protección, a las que se refiere el párrafo a) del número 1 del artículo 5 se encuentren en el interior de casco urbano o completamente rodeadas por suelo urbano o urbanizable, se podrán clasificar como suelo urbano o urbanizable, según corresponda, si bien, la calificación y el tratamiento específicos que disponga el planeamiento deberá tener en cuenta la naturaleza jurídica y la integridad del suelo y ser compatible con ella. Asimismo, los planes podrán prever trazados alternativos por terrenos de naturaleza rústica para que quede asegurada la continuidad de la vía pecuaria.

En todo caso, la aprobación de estos planes requerirá previo informe favorable de la Consejería competente para la gestión del dominio público pecuario.

Disposición transitoria primera. *Regulación del suelo rústico en municipios sin planeamiento.*

Los municipios que, a la entrada en vigor del presente Reglamento, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose por las Normas Subsidiarias Provinciales, sin perjuicio de la aplicación directa de lo previsto en los artículos 16 y 46 de este Reglamento.

En todo caso cuando los terrenos estén sujetos a específica protección por la legislación sectorial o el planeamiento territorial se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en los terrenos referidos en el mismo podrá otorgarse calificación urbanística cuando se obtenga el previo informe favorable de la Administración sectorial correspondiente respecto de la compatibilidad del uso o actividad a implantar con la específica protección establecida, y además el Municipio acredite tanto haber iniciado, en el seno de la tramitación de su Plan de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, el trámite de consulta a que se refiere el número 2 del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, como la conformidad del uso o actividad a implantar con las previsiones contenidas en el instrumento de planeamiento en tramitación.

Disposición transitoria segunda. *Regulación del suelo rústico en municipios con planeamiento.*

Desde la entrada en vigor del presente Reglamento y hasta la adaptación al mismo de los planes vigentes en dicho momento o la aprobación de nuevos planes municipales de ordenación con arreglo a lo previsto en él, el régimen urbanístico del suelo clasificado como no urbanizable o rústico será el siguiente:

a) Cuando no esté sujeto a específicas medidas de protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico de reserva en este Reglamento.

b) Cuando esté sujeto a específica protección por la legislación sectorial o por el planeamiento territorial y urbanístico se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento.

Disposición transitoria tercera. *Requisitos y Procedimientos.*

1. Los requisitos previstos en el presente Reglamento no serán de aplicación a los usos, obras, construcciones o instalaciones ya implantados o en curso de realización al amparo de la correspondiente calificación y licencia en el momento de su entrada en vigor.

2. Asimismo, los requisitos procedimentales previstos en el Título V de este Reglamento no serán de aplicación a las solicitudes presentadas antes de su entrada en vigor.

§ 7

Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 179, de 28 de septiembre de 2004
Última modificación: 30 de noviembre de 2018
Referencia: DOCM-q-2004-90155

TÍTULO PRIMERO

Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística

CAPÍTULO I

Normas e Instrucciones Técnicas de Planeamiento

Artículo 1. *Normas Técnicas del Planeamiento (NTP). Función.*

Las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP) establecerán todas o algunas de las siguientes determinaciones:

a) Los requisitos mínimos de calidad, sustantivos y documentales, que deben ser cumplidos por los distintos Planes de ordenación territorial (OT) y urbanística (OU), especificando y desarrollando adecuadamente el nivel de sus contenidos en función de la relevancia espacial y socio-económica a la que el instrumento de planeamiento deba responder.

b) La concreción y, en su caso, el aumento de los estándares mínimos de suelo para dotaciones públicas, especificando sus dimensiones mínimas y condiciones geométricas y topográficas en función de los diferentes destinos dotacionales previstos.

c) La precisión de los conceptos de urbanización y edificación en función de las diferentes tipologías y usos en las distintas actuaciones urbanizadoras y zonas de ordenación urbanística (ZOU) concretas.

Artículo 2. *Eficacia de las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP).*

Las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP) despliegan, respecto de los restantes instrumentos de ordenación territorial (OT) y urbanística (OU), la eficacia que se determine en su Decreto de aprobación, de acuerdo con la función homogeneizadora y de fomento de la coherencia del contenido propio del planeamiento que les atribuye el artículo anterior.

Artículo 3. *Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP). Función.*

Las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), a fin de fomentar la homologación y facilitar la interpretación y aplicación de las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación territorial (OT) y urbanística (OU), tienen por objeto fijar criterios y directrices sobre:

a) Objetivos y prioridades de los Planes de ordenación territorial (OT) y urbanística (OU) así como, de forma diferenciada, los requisitos de calidad del planeamiento general, pudiendo definir un contenido simplificado de éste para los municipios de dimensión, población y complejidad urbanística menores. Este contenido simplificado podrá modular y reducir los requerimientos de contenido y documentales.

b) Soluciones-tipo para las cuestiones de mayor frecuencia en la formulación del planeamiento, conforme a la experiencia práctica.

c) Definición de requisitos sustantivos que deban cumplir determinadas actividades en suelo rústico (SR).

d) Diseño de guías y elementos para la ejecución de obras de urbanización.

e) Modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística (ZOU) más usuales en la práctica urbanística, con determinación para cada una de ellas de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos. Los Planes de ordenación territorial (OT) y urbanística (OU) podrán establecer el régimen urbanístico de las zonas resultantes de las operaciones de calificación que realicen por simple remisión al pertinente modelo de regulación.

f) Criterios y definición de parámetros morfológicos, incluso por áreas territoriales, para la apreciación conforme a la Ley y a este Reglamento, del peligro de formación de núcleos de población en suelo rústico (SR), con determinación gráfica, en su caso y de ser procedente, de áreas o ámbitos concretos en los que se declare la existencia de dicho peligro.

Artículo 4. *Eficacia de las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).*

Las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP) son vinculantes para la administración de la Junta de Comunidades y los municipios.

Artículo 5. *Documentación de las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP) y de las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).*

Las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP) y las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP) se formalizarán en la documentación que sea necesaria para definir con precisión su contenido.

Formarán parte de dicha documentación una Memoria justificativa, la Normativa que corresponda y, en su caso, planos a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido.

La documentación se presentará en soporte tanto escrito y, en su caso, gráfico, como informático.

CAPÍTULO II

Instrumentos de la Ordenación Territorial

Sección Primera. Disposiciones Generales

Artículo 6. *Ordenación territorial (OT).*

La ordenación territorial (OT) tiene por objeto la organización y planificación estructural del territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha mediante el establecimiento de determinaciones, de carácter vinculante u orientativo, reguladoras de los factores condicionantes de la ocupación y utilización del suelo con trascendencia supramunicipal y formalizadas en los correspondientes instrumentos.

Artículo 7. *Instrumentos de la ordenación territorial (OT).*

La ordenación territorial (OT) se establece, en el marco de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística , así como, en su caso, de las Instrucciones (ITP) y las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP), mediante los siguientes instrumentos:

1. Los Planes de Ordenación del Territorio (POT).
2. Los Proyectos de Singular Interés (PSI).

Sección Segunda. Planes de Ordenación del Territorio

Artículo 8. *Definición de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).*

Los Planes de Ordenación del Territorio (POT) son instrumentos de planificación física del territorio que, abarcando la totalidad o parte del territorio de la Comunidad Autónoma, tienen por objeto bien la ordenación integral, bien la de una o varias cuestiones sectoriales del ámbito a que se refieran.

Artículo 9. *Funciones de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).*

Los Planes de Ordenación del Territorio (POT) tienen como objetivo principal establecer un modelo territorial definitorio de la organización racional y equilibrada del suelo y, en general, de los recursos naturales, procurando la articulación, integración y cohesión de la Comunidad Autónoma tanto interna como con el resto de España, singularmente con las Comunidades Autónomas limítrofes, así como disponiendo las actividades y usos que optimicen las condiciones de vida en colectividad y armonicen el desarrollo económico-social con el medio ambiente en general, la preservación de la naturaleza y la protección del patrimonio arquitectónico y del histórico y cultural. A tal efecto, los Planes de Ordenación del Territorio (POT) deberán cumplir alguna de las siguientes funciones:

a) Establecer los objetivos y criterios de coordinación general para la formulación del planeamiento municipal y, en especial, los dirigidos a la consecución de un equilibrio del sistema urbano, la adecuación de las reservas de suelo urbanizable (SUB) en función de la lógica de su transformación desde el punto de vista del desarrollo sostenible y la ordenación racional del suelo rústico (SR).

b) Determinar los objetivos de carácter territorial y los criterios de compatibilidad espacial que deban cumplir las actuaciones sectoriales de las diferentes Administraciones públicas y, en especial, del sistema de comunicaciones y transportes, infraestructuras energéticas e hidráulicas y demás servicios públicos de carácter supramunicipal.

c) Establecer las previsiones espaciales precisas, incluso realizando reservas de suelo dotacional en cualquier clase de suelo, para actuaciones y proyectos de las Administraciones públicas o de interés regional.

Artículo 10. *Determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).*

A los efectos de dar cumplimiento a las funciones atribuidas a los Planes de Ordenación del Territorio (POT), éstos contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

a) Definición de los criterios básicos para la localización de las infraestructuras vertebradoras o ambientales, equipamientos y servicios de carácter supramunicipal, justificados en el adecuado equilibrio entre los criterios de sostenibilidad y los de promoción de desarrollo económico y social, así como en su necesidad para la consecución de los objetivos propuestos.

b) Definición de zonas para la ordenación del área geográfica considerada, con los fines de protección y mejora del medio ambiente, de los recursos naturales y del patrimonio histórico-cultural, estableciendo un programa de acciones según las Administraciones y entidades públicas que por razón competencial deban desarrollarlas.

c) Definición de los criterios y las normas a los que habrá de ajustarse la ordenación urbanística del planeamiento municipal, señalando aquellas determinaciones que deban ser

objeto de adaptación y justificando las alteraciones propuestas, dentro del respeto al marco competencial legalmente atribuido a las corporaciones locales.

d) Definición de las normas de aplicación general o directa, régimen de incompatibilidades y de alternativas o recomendaciones que deberán respetar, tanto la acción de las Administraciones públicas, como la iniciativa privada.

e) Establecimiento de las condiciones necesarias para garantizar el seguimiento de los efectos del Plan de Ordenación Territorial (POT), así como la formulación de memorias de gestión en las que se analice el grado de su desarrollo.

f) Definición de las causas y supuestos que habrán de determinar la adaptación, modificación o revisión del Plan de Ordenación Territorial (POT).

g) Otras determinaciones que la Administración promotora considere necesario establecer para el mejor cumplimiento de la función legal del Plan correspondiente.

Artículo 11. *Limitaciones de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).*

Los Planes de Ordenación del Territorio (POT) no podrán clasificar suelo, ni sustituir en ningún caso el planeamiento urbanístico en la función que le es propia de acuerdo con la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el presente Reglamento.

Artículo 12. *Documentación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).*

Sin perjuicio de lo que, en su caso, dispongan al efecto las Normas Técnicas de Planeamiento (NTP) y con plena observancia de las reglas mínimas establecidas en el artículo 30 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en lo que les sea de aplicación, los Planes de Ordenación del Territorio (POT) expresarán sus determinaciones en los siguientes documentos formalizados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

1. Memoria informativa referida al análisis y al diagnóstico territoriales del ámbito espacial regulado por el mismo.

2. Memoria justificativa de las soluciones adoptadas a la luz de los objetivos y criterios establecidos para su desarrollo y de las acciones propuestas para solucionar los problemas detectados y analizados.

Esta memoria también incluirá un análisis de viabilidad económica, definiendo la lógica de la programación de las actuaciones planificadas, así como una evaluación de su previsible impacto en el territorio objeto de su regulación.

Asimismo deberá incluirse la evaluación ambiental preliminar que exige el artículo 24 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental.

3. Normas de aplicación, definiendo su carácter vinculante u orientativo conforme a las determinaciones del artículo 10 de este Reglamento, así como la necesidad de formulación, en su caso, de Planes Especiales (PE) para el ulterior desarrollo del Plan.

4. Planos de información y de ordenación expresivos respectivamente del diagnóstico de los problemas analizados y de la propuesta o propuestas seleccionadas para solventarlos. Los planos se elaborarán a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido.

Sección Tercera. Proyectos de Singular Interés

Artículo 13. *Definición de los Proyectos de Singular Interés (PSI).*

1. Los Proyectos de Singular Interés (PSI) tienen por objeto la ordenación y el diseño, con carácter básico y para su inmediata ejecución, de actuaciones de relevante interés social o económico en el ámbito regional.

Pueden comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales y desarrollarse en cualquier clase de suelo.

2. La aprobación definitiva de los Proyectos de Singular Interés (PSI) determinará, en su caso, la clasificación y calificación urbanística de los terrenos a que afecten, conforme a los destinos para éstos en ellos previstos, debiendo adaptarse el planeamiento municipal a dichas innovaciones, mediante su modificación o revisión, según proceda.

Artículo 14. *Finalidad de los Proyectos de Singular Interés (PSI).*

1. Los Proyectos de Singular Interés (PSI) podrán tener uno o varios de los objetos siguientes:

a) Infraestructuras de alcance regional de cualquier tipo y titularidad pública o privada, comprendiendo las construcciones e instalaciones complementarias precisas o adecuadas a su más completa y eficaz gestión o explotación, destinadas a las comunicaciones terrestres y aéreas; las telecomunicaciones; la ejecución de los planes y obras relativas a las infraestructuras hidráulicas; la producción, la transformación, el almacenamiento y la distribución de la energía y de gas; y la recogida, el almacenamiento, la conducción o el transporte, el tratamiento o el saneamiento, la depuración y la nueva utilización de aguas o de toda clase de residuos, incluidos los urbanos y los industriales.

b) Obras, construcciones o instalaciones, incluida la urbanización complementaria que precisen, que sirvan de soporte o sean precisas para la ejecución de la política o programación regional en materia de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

c) Dotaciones, equipamientos o establecimientos educativos, de ocio, salud, bienestar social, deporte o, en general, destinados a la provisión directa a los ciudadanos de bienes o prestaciones de naturaleza análoga de gran relevancia territorial y ámbito de servicio regional, sean tanto de promoción pública como privada.

d) Instalaciones para el desarrollo de actividades industriales y terciarias, de promoción pública o privada, de relevante interés socioeconómico en el ámbito regional, que tengan por objeto la producción, la distribución o la comercialización de bienes y servicios, incluida la urbanización complementaria que precisen, que no tengan previsión y acomodo en el planeamiento vigente.

e) Obras o servicios públicos y actuaciones conjuntas, concertadas o convenidas entre las Administraciones Públicas o precisas, en todo caso, para el cumplimiento de tareas comunes o de competencias concurrentes, compartidas o complementarias.

2. Los Proyectos de Singular Interés (PSI) deberán asegurar en todos los casos el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto, mediante la realización de cuantas otras sean precisas tanto para la eficaz conexión de aquellas a las redes generales correspondientes, como para la conservación, como mínimo, de la funcionalidad de las infraestructuras y los servicios ya existentes.

3. Todas las obras, servicios públicos, infraestructuras e instalaciones previstas en los puntos anteriores se ajustarán a las dimensiones y características exigidas por la legislación sectorial que les sea de aplicación.

Artículo 15. *Determinaciones de los Proyectos de Singular Interés (PSI).*

1. Los Proyectos de Singular Interés (PSI) contendrán las siguientes determinaciones:

a) Justificación de su interés y relevancia social o económica en el ámbito regional mediante la clara identificación de su objeto y adecuación y respeto a los criterios y fines de la actuación pública con relación al territorio.

b) Fundamentación, según proceda, de la utilidad pública o del interés social de su objeto.

c) Localización de las obras a realizar, con delimitación de su ámbito, comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen, y descripción de las características de los terrenos en él comprendidos, tanto físicas, incluyendo el análisis de su topografía, geología y vegetación, como jurídicas relativas a la estructura de la propiedad y los usos y aprovechamientos existentes.

d) Administración pública, entidad o persona física o jurídica privada, promotora del Proyecto, con precisión, en todo caso, de todos los datos necesarios para su plena identificación.

En caso de tratarse de personas jurídicas privadas, la identificación deberá completarse con la aportación de copia de la escritura de constitución o modificación, debidamente inscrita en el Registro oficial correspondiente, cuando así lo exija la legislación aplicable.

e) Memoria justificativa y descripción detallada de las características técnicas del Proyecto, y estudio justificativo de las repercusiones sociales o económicas previsibles de su ejecución.

f) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

g) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del Proyecto por relación al coste total previsto, con indicación de la consignación de partida suficiente en el capítulo de gasto del presupuesto correspondiente al primer año de la ejecución en caso de promoción pública, así como, en todo caso, de los medios, propios y ajenos, a disposición de la entidad o persona responsables de dicha ejecución para hacer frente al referido coste.

Cuando el promotor de un Proyecto de Singular Interés (PSI) sea una persona o entidad privada sus medios económicos o/y financieros se acreditarán en la forma prevista por la legislación de contratos de las administraciones públicas.

h) Determinación de la forma de gestión a emplear para la ejecución.

i) Documentación exigible de acuerdo con la legislación medioambiental aplicable.

j) Conformidad o no con la ordenación urbanística en vigor y aplicable a los terrenos comprendidos por el Proyecto, en cuanto a la clasificación y calificación del suelo, precisando, en su caso, las previsiones de dicha ordenación que resultarán directamente alteradas por la aprobación definitiva del Proyecto, lo que conllevará la adaptación del planeamiento de ordenación urbanística en los términos previstos por los artículos 121 y, en su caso, 122 del presente Reglamento.

Cuando la alteración o innovación prevista conforme al párrafo anterior, pueda comportar la necesidad de adaptación del planeamiento de ordenación territorial o urbanística vigente, el promotor del Proyecto redactará el correspondiente documento de adaptación para su oportuna tramitación. Así mismo, se incluirán en la documentación las previsiones estrictamente indispensables para resolver las dificultades que pudieran presentarse en la correcta aplicación de la ordenación urbanística municipal en tanto se produce la adaptación indicada anteriormente. Estas previsiones formarán parte de la ordenación urbanística municipal, a título de normas transitorias complementarias, hasta que tenga lugar la adaptación de éstas.

k) Obligaciones asumidas por el promotor que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las siguientes:

1.º Las correspondientes a los deberes legales derivados de la clase de suelo resultante de las determinaciones del Proyecto de Singular Interés (PSI).

2.º En su caso, las correspondientes a las indemnizaciones de los derechos existentes que se alteren o modifiquen por las determinaciones del Proyecto.

3.º Para los Proyectos de Singular Interés (PSI) referidos en las letras c) y d) del artículo 14 de este Reglamento, las de estructuración del suelo en una única finca jurídica-civil, con prohibición de su división en cualquier forma, y afectación real de dicha finca al destino objetivo prescrito por la ordenación establecida en el Proyecto, e inscripción registral de estas dos últimas obligaciones antes de la conclusión de la ejecución.

l) Garantías que, en su caso, se presten y constituyan, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones incluidas en la letra anterior en los plazos a que se refiere la letra f).

m) Cualesquiera otras determinaciones que vengan impuestas por disposiciones legales o reglamentarias.

2. Por Decreto acordado en Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y cuando las características peculiares del objeto del Proyecto de Singular Interés (PSI) así lo demanden, podrá modularse el contenido mínimo de las determinaciones anteriores y fijarse, en su caso, el contenido complementario del general establecido en el número anterior que deba exigirse para su tramitación y aprobación.

Artículo 16. *Documentación de los Proyectos de Singular Interés (PSI).*

1. El contenido de los Proyectos de Singular Interés (PSI) se expresará en los siguientes documentos, formalizados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

a) Memoria informativa y justificativa que deberá especificar el cumplimiento de las determinaciones a incluir en el Proyecto de Singular Interés (PSI), de acuerdo con lo indicado en el artículo anterior y que, en particular, incluirá:

1.º Descripción del objeto del Proyecto de Singular Interés (PSI) así como de las actuaciones planteadas.

2.º Estudio de las características físicas generales de los terrenos afectados por las obras proyectadas.

3.º Justificación de la conformidad de la actuación y de las obras proyectadas con los principios y fines de la acción pública con relación al territorio.

4.º Estructura jurídica de la propiedad de los terrenos.

5.º Determinaciones de ordenación del territorio (OT) y urbanísticas aplicables a los terrenos, conforme a los instrumentos de ordenación del territorio y Planes de ordenación urbanística vigentes.

6.º Impacto territorial de la actuación y de las obras previstas por el Proyecto en el ámbito regional incidiendo, en su caso, en la necesidad de reclasificar o/y recalificar la totalidad o parte de los terrenos afectados.

b) En el caso de que la aprobación del Proyecto de Singular Interés (PSI) conlleve la reclasificación o/y recalificación de terrenos afectados por el mismo, formulación de las normas transitorias de la ordenación urbanística (OU) en vigor que deban regir hasta la adaptación del planeamiento urbanístico a las previsiones del Proyecto.

c) Estudio justificativo de la viabilidad económico-financiera del Proyecto.

d) Informes geotécnicos y estudio de impacto ambiental, en el supuesto de que unos u otro sean exigibles legal o reglamentariamente por razón del objeto del Proyecto. En cualquier caso, la reclasificación de suelo rústico (SR) comporta la evaluación de impacto ambiental tal como prescribe el artículo 39.8.c) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en virtud, asimismo, de lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental.

e) Documento de asunción expresa, fehaciente y en firme por el promotor del Proyecto de Singular Interés (PSI) integrado por una relación enumerada de todas las obligaciones que comporte la ejecución de la actuación. Este documento contendrá una relación numerada de dichas obligaciones.

f) Planos a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido y, como mínimo, los siguientes:

1.º Planos de información expresivos de las características naturales, físicas y topográficas actuales de los terrenos afectados por el Proyecto, así como de la estructura de la propiedad y de la clasificación y calificación urbanística de acuerdo con el planeamiento vigente, incluyendo la red de infraestructuras viarias y demás servicios urbanísticos existentes.

2.º Planos de ordenación expresivos de la ordenación urbanística (OU) propuesta, identificando las determinaciones correspondientes tanto a la ordenación estructural (OE) como a la detallada (OD), y descriptivos, con el grado de desarrollo suficiente, del objeto del Proyecto y de todas las obras necesarias para su correcta ejecución. En su caso, deberán definir todas las obras necesarias para ejecutar la eficaz conexión del Proyecto con las correspondientes redes generales de servicios, y las igualmente necesarias para mantener la operatividad y calidad del servicio prestado por las infraestructuras existentes.

2. Por Decreto acordado en Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, y cuando las características peculiares del objeto de los Proyectos de Singular Interés (PSI) así lo demanden, podrá concretarse el contenido mínimo de los documentos anteriores y fijarse, en su caso, el contenido complementario del general establecido en el número anterior que deba exigirse para su tramitación y aprobación.

CAPÍTULO III

Ordenación Urbanística

Sección Primera. Ordenación Estructural y Ordenación Detallada

Artículo 17. *Ordenación urbanística (OU).*

1. La ordenación urbanística (OU) se establece por los planes de ordenación urbanística en el marco de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y de sus disposiciones reglamentarias de desarrollo, así como de las Normas (NTP) e Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP) y de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).

2. La ordenación urbanística (OU) tiene por objeto la determinación de los usos concretos del suelo para la idónea configuración de los espacios urbano y rústico y el eficaz y funcional desarrollo en ellos de las actividades públicas y privadas conformes con el destino del suelo, previendo, organizando y programando cuando proceda, los procesos pertinentes de transformación del suelo mediante la urbanización y la edificación.

Artículo 18. *Ordenación estructural (OE) y ordenación detallada (OD).*

1. La ordenación urbanística (OU) estará integrada por la ordenación estructural (OE) y la ordenación detallada (OD).

2. Son determinaciones de la ordenación estructural (OE) las referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal.

3. Son determinaciones de la ordenación detallada (OD), las que desarrollando y, en su caso, complementando la ordenación estructural (OE), completan la ordenación urbanística (OU) para legitimar la actividad de ejecución.

Artículo 19. *Determinaciones de la ordenación estructural (OE).*

La ordenación estructural (OE) se compone de las siguientes determinaciones:

1. Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, previendo la expansión urbana para los doce años siguientes, sin perjuicio de mayores plazos para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas que así lo demanden y justificando, en su caso, su adecuación a los Planes de Ordenación del Territorio (POT).

2. Clasificación del suelo en urbano (SU), urbanizable SUB) y rústico (SR), dividiendo cada una de estas clases en las categorías que procedan y, en todo caso, en zonas de ordenación territorial y urbanística, con delimitación incluso de áreas sometidas a un régimen especial de protección sobre la base de los valores en ellas concurrentes.

En concreto, se adoptarán las siguientes determinaciones:

a) Tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público.

b) Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia.

c) Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias insalubres, nocivas y peligrosas.

3. Delimitación preliminar de sectores (S) de planeamiento parcial o ámbitos de reforma interior, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización, fijando un orden básico de prioridades y regulando las condiciones que han de satisfacer para que sea posible su programación.

4. Establecimiento del uso global mayoritario y definición de las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de

ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA), para todos los municipios, así como delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente, para los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho.

En última instancia, será el Plan Parcial (PP) o instrumento de desarrollo el que fijará el número de viviendas a construir en el sector o ámbito de actuación, con el objeto de poder adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida, en los términos recogidos en el planeamiento municipal y en este Reglamento.

Para calcular, determinar y aplicar las intensidades y densidades de edificación máxima para cada sector (S), ámbito de reforma interior, zona de ordenación urbanística (ZOU) y unidad de actuación urbanizadora (UA) se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por los mismos sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales aún cuando estén adscritos o incluidos en ellos.

5. Señalamiento de sistemas generales (SG) y sistemas estructurantes (SE):

5.1. Sistemas Generales (SG):

Señalamiento de los sistemas generales (SG) de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema general de dotaciones y equipamientos comunitarios y del sistema general de zonas verdes dimensionados en función de las necesidades y demandas sociales y urbanísticas del modelo territorial establecido.

La definición de los sistemas generales (SG) habrá de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico municipal, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, y se conformará, como mínimo, sobre la base de las siguientes determinaciones:

a) Zonas verdes públicas en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los municipios de más de 10.000 habitantes potenciales previstos por el planeamiento, nunca será inferior a 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento.

En los municipios comprendidos entre 2.000 y 10.000 nunca será inferior a 5 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales previstos en el planeamiento. Los municipios con población inferior a los 2.000 habitantes potenciales previstos por el planeamiento, estarán exentos de esta exigencia dotacional.

A efectos de estos cálculos y cuando el planeamiento no establezca justificadamente otros porcentajes concretos, o las edificabilidades correspondientes al uso principal y a los compatibles, se podrá entender como edificabilidad residencial el 70% del total de la edificabilidad asignada por el plan para las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial, entendiendo el 30% restante para otros usos compatibles.

En aquellos municipios que cuenten con diferentes núcleos urbanos, y a efectos de determinar la necesidad de sistemas generales, podrán computarse los habitantes potenciales previstos de manera independiente en cada uno de ellos, pudiéndose realizar los cálculos de la edificabilidad residencial y sistemas generales correspondientes de manera individualizada para cada núcleo existente.

b) Redes viarias, redes de transportes y comunicaciones y redes de servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

c) Equipamientos públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles por el desarrollo del Plan.

Cuando los sistemas generales se ubiquen en terrenos de suelo rústico podrán adscribirse para su obtención y ejecución a las áreas de reparto definidas en el planeamiento.

5.2. Sistemas estructurantes (SE):

Señalamiento de otros sistemas de infraestructuras, zonas verdes y otras dotaciones o equipamientos de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

6. Fijación de los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del Plan.

7. Fijación de los criterios que deben regir la ordenación del suelo rústico (SR).

8. En los municipios de más de 10.000 habitantes de derecho se deberá establecer, para cada unidad de actuación urbanizadora (UA) en el suelo urbano no consolidado (SUNC) y cada sector (S) en suelo urbanizable (SUB), las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

Estas determinaciones deberán seguir los siguientes criterios:

a) En las unidades de actuación urbanizadora (UA) en suelo urbano no consolidado (SUNC), la edificabilidad se establecerá justificadamente en cada caso por la Administración actuante, sobre la base de un análisis de las características de la demanda social por niveles de ingresos familiares y en función del modelo asumido por el plan.

b) En los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB), y con carácter general, la superficie de suelo destinada a viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio, no podrá ser inferior a la precisa para que al menos el 50% de la total edificabilidad residencial materializable a desarrollar en dichos sectores (S) quede sujeto al expresado régimen de protección pública. No obstante, los Ayuntamientos podrán descontar justificadamente de este porcentaje hasta un 10% de la total edificabilidad residencial materializable, justificado analíticamente de manera análoga a la establecida en la letra a).

Asimismo, para actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, y cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, y tipología predominantemente residencial unifamiliar de baja densidad, el Ayuntamiento Pleno, previo informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuir o suprimir el porcentaje señalado en el párrafo anterior, siempre que el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) asuma el abono a la Administración de la diferencia entre el valor del producto inmobiliario que se propone implantar y el derivado de los tipos de vivienda de protección pública correspondiente a la disminución o supresión propuesta. Este ingreso se destinará a la obtención de suelo cuyo fin sea la construcción de viviendas de protección pública.

A estos efectos, el valor del producto inmobiliario a realizar se determinará mediante estimación ponderada entre los valores de repercusión de los posibles usos que el planeamiento permita materializar en el sector (S). No obstante, con la finalidad de objetivar su cuantificación, la compensación monetaria sustitutoria no podrá ser inferior al 40% ni superior al 60% de la aplicación a los metros cuadrados edificables que se pretenden sustituir del valor máximo de repercusión del suelo que para las viviendas de protección oficial en régimen general tenga establecido la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas, de carácter aislado, cuya tipología sea residencial unifamiliar de muy baja densidad, también se podrá realizar la disminución o supresión prevista en el párrafo anterior con las mismas condiciones señaladas en dicho párrafo.

Por Decreto del Consejo de Gobierno, y en los términos que se especifiquen en el mismo, podrá extenderse la obligatoriedad de las determinaciones a que se refiere este número a todos o algunos de los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, cuando circunstancias de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos u otras causas análogas así lo aconsejen.

Artículo 20. *Determinaciones de la ordenación detallada (OD).*

La ordenación detallada (OD) se compone de las siguientes determinaciones:

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo

urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).

2. Delimitación de las áreas de reparto (AR) y fijación del aprovechamiento tipo (AT) correspondiente en los municipios de más de 10.000 habitantes de derecho.

3. Para el conjunto del suelo urbano (SU), el trazado pormenorizado de las vías de comunicación, con precisión de la anchura de los viales y señalamiento de las alineaciones y rasantes, y la delimitación perimetral de los espacios públicos y de los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y aquipamientos de carácter local.

Igualmente se detallarán las características de los enlaces con la red de sistemas generales (SG) prevista en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

Sin perjuicio de la reserva de suelo dotacional para absorber los eventuales déficits existentes, el dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en los artículos 21 y 23 de este Reglamento, y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).

4. Esquema y trazado de las galerías y redes generales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que el Plan de Ordenación Municipal (POM) hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

5. La división, en su caso, en unidades de actuación (UA), con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 29 del presente Reglamento, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que posibiliten la secuencia lógica de programación de cada una de ellas.

6. En el supuesto de que el Plan de Ordenación Municipal (POM) remita a Plan Especial de Reforma Interior (PERI) un área concreta de suelo urbano (SU), el establecimiento de las determinaciones señaladas en los números anteriores se podrá diferir a la formulación de dicho planeamiento especial.

7. La parcelación de los terrenos o régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística (ZOU).

8. En los sectores de suelo urbanizable (SUB) contiguos al suelo urbano (SU) y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, la ordenación urbanística detallada (OD) y el trazado pormenorizado de la trama urbana con el nivel de determinaciones de plan parcial. Todo ello con la finalidad de facilitar la pronta programación de los sectores y excusando la ulterior exigencia de la elaboración del planeamiento de desarrollo.

El dimensionado de las reservas de suelo con destino dotacional público deberá justificarse por relación a los estándares dotacionales mínimos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento y será independiente de la reserva de suelo dotacional correspondiente a los sistemas generales (SG).

9. El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor del planeamiento por total incompatibilidad con sus determinaciones, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación, así como el correspondiente a las sólo parcialmente incompatibles, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen.

Sección Segunda. Estándares Dotacionales Mínimos

Artículo 21. *Estándares de calidad urbana en suelo urbano (SU) en municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM).*

1. En el suelo urbano (SU) la edificabilidad atribuida no podrá superar 10.000 metros cuadrados de edificación residencial bruta por hectárea, aplicada a cada una de las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso residencial.

2. En el suelo urbano consolidado (SUC) en que se haya alcanzado o superado ya dicho límite máximo, no se podrá aumentar la edificabilidad residencial respecto de las previsiones del planeamiento anterior y deberá procurarse que, a lo sumo, se mantenga en su intensidad

el grado de consolidación del último medio siglo, o que disminuya mediante la disposición de reservas dotacionales públicas adicionales.

3. Cuando el planeamiento, por no encontrarse superado el límite máximo anterior, determine, en caso de permitirlo así los criterios de sostenibilidad a que responda el modelo territorial establecido, un incremento de la edificabilidad sobre la preexistente lícitamente realizada, computada por zonas de ordenación urbanística concretas (ZOU), deberán preverse reservas mínimas de suelo con destino dotacional público en las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global residencial, de acuerdo con lo previsto en los números 4 y 5 de este artículo.

Estas reservas dotacionales serán independientes de las que pudieran existir en la zona de ordenación urbanística (ZOU).

4. En los supuestos de suelo urbano no consolidado (SUNC) establecidos en el artículo 105.3 de este Reglamento, la previsión de reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario, será la que se indica en las letras A) y B) siguientes.

Estas superficies de zonas verdes y equipamientos se establecen a efectos de cálculo puesto que su calificación definitiva será determinada por el Plan, que podrá respetar estas proporciones y usos, o destinarlas a zonas verdes o equipamientos en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento.

A) Para zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global residencial:

a) Con destino a zonas verdes (ZV): el diez por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación lucrativa, si la edificabilidad es superior a la precedente.

b) Con destino a la implantación de equipamientos públicos: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificación lucrativa.

B) Para zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global industrial, terciario o dotacional:

El quince por ciento de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV).

En las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global industrial, terciario o dotacional cuya edificabilidad se incremente por el planeamiento urbanístico con respecto de la existente, las reservas de suelo con destino dotacional público, sin computar el viario, resultarán del siguiente producto:

0,15 x E x S

siendo «E» el coeficiente unitario de incremento de edificabilidad atribuida en m2techo/m2suelo y «S» la superficie en m2suelo de la zona de ordenación, descontados los suelos públicos existentes ya afectados a su destino.

Las reservas dotacionales mínimas se calcularán:

a) En relación con los objetivos del planeamiento, municipal o especial, que corresponda en el supuesto de terrenos remitidos a operaciones de reforma interior. No obstante, cuando estos objetivos den lugar a un incremento de edificabilidad o a la delimitación de una unidad de actuación urbanizadora (UA) se estará a lo dispuesto, respectivamente, en las letras b) y c) siguientes.

Se dispondrán en solares concretos o en el ámbito de las unidades de actuación urbanizadora (UA) que, en su caso, se delimiten.

b) En relación con el incremento de edificabilidad, en el supuesto de terrenos a los que el planeamiento atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada.

Se dispondrán en solares concretos cuando se utilice la técnica de las transferencias de aprovechamiento urbanístico o, en su caso, en el ámbito de las unidades de actuación.

c) En relación con el aprovechamiento atribuido por el planeamiento, en el supuesto de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora (UA). Se dispondrán en el ámbito de la unidad de actuación urbanizadora (UA).

Así mismo, podrán preverse las reservas de suelo necesarias para absorber los eventuales déficits existentes en suelo urbano (SU), de acuerdo con el artículo 24.2.a) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Las cesiones de las reservas dotacionales destinadas a la implantación de equipamientos públicos se realizarán en todo caso y con independencia de que existan parcelas de uso docente o sanitario que se pudieran destinar a otros usos públicos o de interés social, como consecuencia del informe de la Consejería competente en la materia justificativo de su innecesariedad, según lo establecido en el artículo 39.6 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

5. Deberán preverse reservas de suelo con destino dotacional público para aparcamientos en áreas anexas al viario o en edificaciones o parcelas concretas, en la proporción mínima de una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificables para uso residencial y en una proporción mínima de una plaza cada 400 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

En los supuestos de incremento de edificabilidad, el cómputo se efectuará respecto de dicho incremento.

La reserva de plazas de aparcamiento de titularidad privada se establecerá por el planeamiento municipal justificadamente para absorber la demanda social por cada uso pormenorizado y zonas de ordenación urbanística (ZOU) concretas. No obstante, esta reserva preverá, como mínimo, un número de plazas igual o superior al de plazas públicas y sin que, en ningún caso, dicha reserva pueda suponer una disminución de la previsión mínima del mencionado número de plazas públicas.

6. En aquellas unidades de actuación urbanizadora (UA) en que la ordenación detallada (OD) hubiera considerado la implantación de usos pormenorizados diferentes, se aplicarán a toda la unidad los estándares dotacionales correspondientes al uso mayoritario previsto, entendiendo como tal el que tenga mayor edificabilidad.

Los estándares establecidos en este artículo se deberán cumplir sin perjuicio de las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las infraestructuras propias de cada ámbito de actuación.

Artículo 22. *Estándares de calidad urbana en suelo urbanizable (SUB).*

1. En suelo urbanizable (SUB), la edificabilidad y densidad residenciales máximas serán las adecuadas según el estudio, informe o evaluación de impacto ambiental y los análisis de viabilidad económica en función de las cargas de urbanización y demandas sociales, sin que en ningún caso pueda superar la edificabilidad máxima fijada para el suelo urbano (SU).

2. En sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) de uso global residencial, se establecerán las siguientes reservas mínimas de suelo dotacional público, sin computar el viario:

a) Con destino específico a zonas verdes (ZV): el diez por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, si la edificabilidad destinada a usos lucrativos es inferior o igual a 6.000 metros cuadrados construibles por hectárea; y dieciocho metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificabilidad lucrativa, si la edificabilidad es superior a la precedente.

b) Con destino a la implantación de otras dotaciones y equipamientos públicos: veinte metros cuadrados de suelo por cada cien metros cuadrados de edificabilidad lucrativa.

3. En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el quince por ciento de la superficie total ordenada descontada la correspondiente a los sistemas generales (SG) adscritos, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes (ZV).

4. Con el objeto de racionalizar la dimensión de los nuevos ámbitos de urbanización que se incorporen a la ciudad y las superficies relativas a las reservas de equipamientos, y en concreto a la de uso educativo, se procurará que los sectores (S) no tengan una capacidad menor a las 350 viviendas, sin perjuicio de su desagregación en unidades de actuación urbanizadora (UA) menores al objeto de facilitar su programación y ejecución por fases.

5. La previsión de plazas de aparcamientos deberá hacerse en los siguientes términos:

1.º Plazas con carácter privado, a localizar dentro de la parcela edificable en la siguiente proporción:

a) En sectores (S) de uso global residencial, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable en conjuntos de viviendas de superficie media inferior a 120 metros cuadrados y de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable para viviendas de mayor superficie.

b) En sectores (S) de uso global industrial, terciario o dotacional, las necesarias para el uso específico a que se les destine y que en ningún caso resultarán inferiores a 1 plaza por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable del uso industrial, terciario o dotacional.

2.º Plazas con carácter público, a localizar en espacios públicos anejos al viario, en número equivalente al 50% como mínimo de las previstas con carácter privado en el sector.

6. En aquellos sectores (S) en que la ordenación detallada (OD) hubiera previsto la implantación de usos pormenorizados diferentes, se aplicarán a todo el sector (S) los estándares dotacionales correspondientes al uso mayoritario previsto, entendiendo como tal el que tenga mayor edificabilidad.

Los estándares establecidos en este artículo se deberán cumplir sin perjuicio de las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las infraestructuras propias de cada ámbito de actuación.

Artículo 23. *Estándares de calidad urbana en suelo urbano de reserva (SUR) en municipios que cuenten con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).*

En los suelos clasificados como suelo urbano de reserva (SUR), el Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) identificará al menos un tercio de la superficie correspondiente a la totalidad del suelo urbano de reserva (SUR) o de cada una de las zonas de ordenación urbanística (ZOU) en que pueda desagregarse, destinándolo a los usos públicos de viario, equipamientos o zonas verdes (ZV), que podrán ser sistema local o general según determine el plan.

Artículo 24. *Tipos de zonas verdes (ZV) y equipamientos públicos.*

1. A los efectos de los artículos anteriores, las zonas verdes (ZV) se desagregan en las siguientes categorías:

a) Áreas de juego (AJ) o saludables de ejercicios: las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 12 metros de diámetro. En todo caso tendrán la consideración de sistema local.

b) Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas de un círculo de 30 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

c) Parques (P): las que, teniendo una superficie mínima de una hectárea y media, 15.000 metros cuadrados, permitan inscribir en ellas un círculo de 100 metros de diámetro. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de espacios libres.

d) Bulevares, parques lineales o infraestructuras verdes: los que, a modo de ejes lineales verdes ajardinados, unan distintas zonas e incluso conecten los núcleos urbanos con el suelo rústico o elementos naturales. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de zonas verdes, siempre que cuenten con una superficie total, en su conjunto, superior 1.000 metros cuadrados, computando a tal efecto únicamente aquellos tramos cuyo ancho sea igual o superior a 10 metros. En ellos podrán integrarse carriles bici y zonas de juego o deporte al aire libre.

e) Pantallas verdes: los espacios verdes arbolados y ajardinados que sirven para la integración paisajística de los diferentes usos en la trama urbana o con el entorno periurbano. Podrán tener la consideración tanto de sistema local como de sistema general (SG) de zonas verdes, pero sólo computará su superficie cuando se pueda inscribir un círculo de 10 metros de diámetro y se ajardinen con un mínimo de 100 árboles de porte alto por hectárea.

2. Las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, garantizando su universal accesibilidad y procurando, en caso de sistemas locales que sirvan a ámbitos con uso residencial, su centralidad.

Cuando se trate de sistemas generales de espacios libres se podrán localizar en parajes o zonas de valor natural o cultural para el municipio, debiéndose acondicionar adecuadamente tanto su superficie como su acceso desde los núcleos urbanos, preservándose dichos valores y atendiendo, en su caso, a su normativa específica.

b) Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.

c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

d) Dotarse con el mobiliario urbano y tratamiento acordes con su uso y con los valores naturales o culturales que, en su caso, existan en el terreno, así como ajardinarse en al menos el 60% de su superficie, pudiendo reducirse este porcentaje en áreas de juego o saludables de ejercicios. En los ámbitos o sectores industriales este tratamiento preferiblemente consistirá en el arbolado con la plantación de especies que contribuyan a la fijación de CO2, con el objeto de compensar las emisiones a la atmósfera de las actividades a desarrollar. En todo caso, se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes y la utilización de especies autóctonas.

3. Los posibles destinos públicos de las parcelas calificadas de equipamiento público son los siguientes:

a) Educativo (EDU): centros docentes y de enseñanza, en todos sus niveles, según el Anexo IV de este Reglamento.

b) Deportivo (DE): instalaciones para la práctica del deporte, tanto al aire libre como bajo cubierta. Su localización preferente será, en su caso, junto a equipamiento educativo.

c) Cultural (CU): bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

d) Sanitario-asistencial (SA): instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia y bienestar social.

e) Administrativo-institucional (Al): redes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, y otras de análoga finalidad.

f) Servicios urbanos (SE): instalaciones de protección civil y militar, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras del transporte, comunicaciones y telecomunicaciones. La superficie y dimensiones de cada una de estas dotaciones deberán cumplir los criterios a que deban sujetarse dichos servicios y ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibido las de difícil acceso peatonal o faltas de centralidad.

Artículo 25. *Excepciones a las dotaciones mínimas.*

Mediante resolución motivada del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dictada previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo, los límites fijados en el artículo 22 de este Reglamento podrán minorarse siempre que se trate de sectores (S) autónomos cuyo destino sea el turístico o de ocupación estacional, de tipología residencial unifamiliar y con densidad inferior a 10 viviendas por hectárea o el de complejos industriales, terciarios o dotacionales aislados, siempre que queden provistos de servicios y dotaciones privadas de superficies equivalentes.

La minoración señalada en ningún caso podrá suponer una disminución de las reservas dotacionales públicas superior al 50%.

Sección Tercera. Determinaciones de la Ordenación Urbanística Preparatorias de la Actividad de Ejecución

Artículo 26. *Aprovechamiento objetivo o real (AO).*

El aprovechamiento objetivo o aprovechamiento real (AO) es la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en una superficie dada o, en su caso, solar, parcela o unidad rústica apta para la edificación.

Artículo 27. *Aprovechamiento privativo o susceptible de apropiación (ASA).*

1. El aprovechamiento privativo o susceptible de apropiación (ASA) es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan.

2. El aprovechamiento privativo o aprovechamiento susceptible de apropiación (ASA) se determina como el porcentaje del aprovechamiento tipo (AT) que, para cada caso, determina la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 28. *Sectores (S). Criterios de delimitación.*

1. Los sectores (S) son los ámbitos propias de la ordenación detallada (OD) en el suelo urbanizable (SUB).

2. La delimitación geométrica de los sectores (S) responderá a criterios de racionalidad acordes con la estructura urbana propuesta y su perímetro se determinará por relación al viario incorporando viales completos, o con relación a otros elementos definitorios, como ejes medios de manzana o elementos fisiográficos de relevancia, que garanticen en todo raso la continuidad armónica con los suelos urbano (SU) o urbanizable (SUB) contiguos, y, en su caso, con el rústico, prohibiéndose, en consecuencia, su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad o límites de carácter administrativo.

Los sectores (S) son continuos, salvo en lo relativo a los sistemas generales (SG) que tengan adscritos.

Artículo 29. *Unidades de actuación urbanizadora (UA). Criterios de delimitación.*

1. Las unidades de actuación urbanizadora (UA) son superficies acotadas de terrenos que definen el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases, delimitadas con criterios análogos a los señalados en el artículo 28.2 del presente Reglamento, con la finalidad de obtener las reservas de suelo dotacional público por el procedimiento de equidistribución que corresponda y ejecutar nuevas infraestructuras viarias o espacios libres que den como resultado la generación de dos o más solares edificables. Asimismo, deberán integrar, en su caso, las parcelas edificables que como consecuencia de la ejecución de infraestructuras viarias o espacios públicos se transformen en solares.

2. Las unidades de actuación urbanizadora (UA) en suelo urbano (SU), que podrán ser discontinuas, deberán cumplir los estándares establecidos en el artículo 21 de este Reglamento.

En el suelo urbano no consolidado (SUNC) porque el planeamiento les atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada, las unidades de actuación podrán ser discontinuas y su delimitación voluntaria.

3. Las unidades de actuación urbanizadora (UA) definidas en sectores (S) de suelo urbanizable (SUB), deberán en su mayoría integrar los suelos dotacionales públicos precisos para su ejecución y para satisfacer las necesidades sociales que comportan los usos privativos en ellas incluidos.

4. En el suelo urbanizable (SUB), el Plan Parcial (PP) incluirá en una o varias unidades de actuación urbanizadora (UA) todos los terrenos del sector (S), salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales (SG).

5. La delimitación de las unidades de actuación urbanizadora (UA) se contendrá en el planeamiento y en los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU). Para favorecer la actividad urbanizadora, entre el mayor número posible de agentes urbanizadores de diferentes capacidades financieras, se procurará diversificarla extensión superficial de las mismas, debiendo de justificarse su delimitación bien en las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal (POM), bien en la propuesta de programación.

6. Los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) podrán volver a delimitar el ámbito de las unidades de actuación urbanizadora (UA) previstas en los Planes, adecuando el ámbito de ejecución a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.

7. Para la ejecución del suelo urbano de reserva (SUR) en los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), que deberá llevarse a cabo en el régimen de obras públicas ordinarias, las unidades de actuación podrán delimitarse en los Proyectos de Urbanización (PU).

Artículo 30. *Áreas de reparto (AR).*

1. El área de reparto (AR) es la superficie de suelo urbano (SU) o suelo urbanizable (SUB) delimitada por el planeamiento municipal en el momento de su redacción con la finalidad de procurar unas condiciones básicas de igualdad en la atribución inicial del aprovechamiento. El área de reparto (AR) comprende terrenos para los que el planeamiento urbanístico establece un mismo aprovechamiento tipo (AT) sobre la base de una ponderación de los usos y las edificabilidades atribuidos a aquéllos por encontrarse en circunstancias urbanísticas semejantes.

2. El planeamiento determinará la superficie y localización de las áreas de reparto (AR) conforme a criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo.

Artículo 31. *Áreas de reparto (AR) en suelo urbanizable (SUB).*

Las áreas de reparto (AR) en suelo urbanizable (SUB) deben comprender:

1. Uno o varios sectores (S) completos.

2. La superficie de sistemas generales (SG) no incluidos en ningún sector (S), incluso si su localización no guarda continuidad territorial con ellos.

3. Con la finalidad de procurar la consecución de las condiciones básicas de igualdad señaladas en el número 1 del artículo anterior para aquellos terrenos de suelo urbanizable (SUB) que se encuentran en circunstancias urbanísticas semejantes, además de la aplicación de los coeficientes correctores señalados en el artículo 34.1 del presente Reglamento, se adscribirá a las distintas áreas de reparto (AR) la superficie de sistemas generales (SG) no adscritas a ningún sector (S), en la proporción adecuada y debidamente calculada para que dichas áreas de reparto (AR) tengan un aprovechamiento tipo (AT) similar que no difiera en más de un 15% del de aquellas a las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario.

Artículo 32. *Áreas de reparto (AR) en suelo urbano (SU).*

1. Las áreas de reparto (AR) en los ámbitos sometidos a operaciones de reforma interior y en las unidades de actuación urbanizadora (UA) del suelo urbano no consolidado (SUNC), se delimitarán de manera análoga a las correspondientes al suelo urbanizable (SUB), sin que en este caso sea obligada la adscripción de sistemas generales (SG) a aquéllas, si bien la diferencia de aprovechamiento tipo (AT) entre las unidades para las que el planeamiento haya previsto un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no deberá exceder del 15%.

2. En el suelo urbano consolidado (SUC) y en el no consolidado (SUNC) porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada, no procede la delimitación de áreas de reparto (AR), constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.

3. Los terrenos de suelo urbano (SU) con destino dotacional público, no incluidos en unidades de actuación urbanizadora (UA), para los cuales el planeamiento no haya atribuido aprovechamiento urbanístico diferente, tendrán un aprovechamiento tipo (AT) de un metro cuadrado construible por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

En el caso de inexistencia o pérdida de vigencia de la ponencia catastral del polígono fiscal correspondiente, el aprovechamiento a considerar a efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior será el resultante de la aplicación de un cálculo estimativo de la edificabilidad correspondiente al uso global de las parcelas más representativas de la zona de ordenación urbanística (ZOU) en la que se ubiquen los terrenos, considerando preferentemente las construcciones de mayor antigüedad e interés histórico existentes. En

ningún caso se utilizarán para dicho cálculo parcelas de edificabilidad excepcionalmente intensa.

Artículo 33. *Determinación del aprovechamiento tipo (AT).*

1. El aprovechamiento tipo (AT) se define como la edificabilidad unitaria ponderada que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto (AR) o ámbito espacial de referencia.

2. Para calcular el aprovechamiento tipo (AT) se dividirá el aprovechamiento objetivo o real (AO) total del área de reparto (AR) ponderado en función de los distintos usos entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

El aprovechamiento objetivo o real (AO) preexistente y el incremento que, en su caso, el planeamiento atribuya en una zona de ordenación urbanística (ZOU), podrá determinarse estimativamente mediante aproximación estadística rigurosa, a través de la utilización de una muestra significativa de parcelas. En ningún caso se considerarán las parcelas dotadas de edificabilidad excepcionalmente intensa.

3. Para calcular el aprovechamiento privativo de las parcelas edificables incluidas en unidades de actuación discontinuas en suelo urbano no consolidado (SUNC) porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada, se procederá de la siguiente forma:

a) En cada zona de ordenación urbanística (ZOU) delimitada por usos y tipologías homogéneas, la superficie de las reservas dotacionales públicas a que se refiere el artículo 21.3 del este Reglamento, en metros cuadrados totales de suelo, se dividirá por el incremento total de aprovechamiento urbanístico objetivo que se atribuya a la zona de ordenación urbanística (ZOU), en metros cuadrados totales de techo.

b) El producto de la cantidad obtenida conforme a lo dispuesto en la letra anterior por el incremento de aprovechamiento atribuido a la parcela en metros cuadrados de techo, constituye la parte del mismo correspondiente a la carga de cesión dotacional pública establecida en el artículo 69.1.2.b)1.º de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

c) El aprovechamiento privativo de cada parcela edificable se determinará restando del aprovechamiento objetivo atribuido, la cantidad obtenida en la letra anterior y la carga de cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento en concepto de participación pública en las plusvalías generadas, calculada sobre la diferencia entre el aprovechamiento atribuido por el nuevo planeamiento y el preexistente lícitamente realizado.

Artículo 34. *Los coeficientes correctores.*

1. Coeficientes de referencia definidos en el planeamiento.

a) Cuando el Plan de Ordenación Municipal (POM) prevea, dentro de un área de reparto (AR), usos globales o tipologías edificatorias, incluidos los relativos a vivienda sujeta a protección pública, que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo (AT) podrán utilizarse coeficientes correctores de ponderación, a fin de compensar las diferencias de rentabilidad económica resultante.

b) A falta de coeficientes diferenciados determinados rigurosamente en función de las diversas circunstancias urbanísticas que definan cada actuación, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad compensatoria entre los diferentes aprovechamientos que la fijación de coeficientes debe perseguir, determinados en un estudio de mercado realizado con la solvencia técnica necesaria para garantizar sus resultados.

c) Con carácter subsidiario en tanto no exista regulación expresa en el planeamiento, para garantizar la viabilidad y el desarrollo de los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) en los que, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 24.3 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, haya de destinarse un 50% de la total edificabilidad residencial materializable a la construcción de viviendas sujetas a algún

régimen de protección pública, se aplicarán por los municipios los coeficientes de ponderación siguientes:

– Por metro cuadrado de suelo destinado a vivienda libre: 1.
– Por metro cuadrado de suelo destinado a vivienda de VPO: 0,75.
– Por metro cuadrado de suelo destinado a vivienda de VPP de superficie inferior o igual a 120 metros cuadrados: 0,85.

En ningún caso la aplicación de los coeficientes correspondientes supone un aumento o modificación de la edificabilidad materializable atribuida a cada ámbito de actuación por el planeamiento.

2. Coeficientes concretos y actualizados definidos en la reparcelación.

a) Para garantizar la equitativa distribución de los usos y edificabilidades en el momento de la ejecución del planeamiento mediante el correspondiente proyecto de reparcelación, se podrán disponer coeficientes de ponderación concretos y actualizados, en el marco de los coeficientes de referencia definidos en el planeamiento, aplicados a cada uno de los productos inmobiliarios definidos en la ordenación detallada correspondiente al Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) aprobado. Para ello y siempre que este Programa mantuviera el uso global que el planeamiento municipal tuviera atribuido al ámbito de la actuación, se aplicará a la superficie edificable correspondiente a cada uno de los diferentes usos y tipologías que el Programa haya determinado, los coeficientes de ponderación relativos derivados de los respectivos valores de repercusión, procediéndose, ulteriormente, a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a los diferentes adjudicatarios en la operación reparcelatoria de acuerdo con sus respectivos derechos.

En el caso previsto en el párrafo anterior, los coeficientes de ponderación tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y se tramitarán, para su aprobación, de manera conjunta con éste.

b) En el caso en que se programara una unidad de actuación urbanizadora (UA) que formara parte de un sector conformado por más de una unidad y con la finalidad de garantizar la equitativa distribución de las cargas derivadas de la ejecución urbanizadora de aquél, los propietarios que hubieran sufragado obras de la primera unidad que sirvieran para las posteriores, tendrán derecho a que se les compense en el marco de las siguientes unidades, por el valor actual de las citadas obras. Igual derecho tendrán los propietarios afectados por programaciones sucesivas.

Sección Cuarta. Instrumentos de Ordenación Urbanística

Subsección Primera. Disposiciones Generales

Artículo 35. *Deber municipal de integración de la ordenación urbanística (OU) mediante planeamiento.*

1. Los municipios de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha deberán:

a) Ordenar sus correspondientes términos municipales mediante el planeamiento urbanístico correspondiente según la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y este Reglamento.

b) Elaborar, aprobar y actualizar Ordenanzas de la Urbanización y la Edificación.

2. Cuando un municipio carezca del Plan del que deba de estar dotado o éste haya sido suspendido o anulado, la Comisión Provincial de Urbanismo procederá en los términos establecidos en el artículo 34.1 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 36. *Determinaciones de aplicación directa y determinaciones subsidiarias de ordenación en suelo rústico (SR).*

1. Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo rústico, deberán ajustarse, en todo caso, a las siguientes reglas:

a) Ser adecuados al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

b) No podrá, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

c) No podrá realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

d) No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

e) Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración competente en cada caso que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

f) Las construcciones deberán armonizarse en el entorno inmediato, así como con las características propias de la arquitectura rural o tradicional de la zona donde se vayan a implantar.

g) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

2. En tanto no existan determinaciones expresas en el planeamiento territorial y urbanístico, las construcciones y edificaciones en suelo rústico (SR) deberán observar las siguientes reglas:

a) Tener el carácter de aisladas.

b) Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.

c) No tener ni más de dos plantas, ni una altura a cumbrera superior a ocho metros y medio, medidos en cada punto del terreno natural original, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos.

Subsección Segunda. Planes de Ordenación Municipal

Artículo 37. *Planes de Ordenación Municipal (POM): Definición.*

Los Planes de Ordenación Municipal (POM) definen la ordenación urbanística (OU) en la totalidad del correspondiente término o términos municipales completos, distinguiendo la ordenación estructural (OE) y la detallada (OD), y organizan la gestión de su ejecución.

Artículo 38. *Determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM).*

En el marco de la Ley y de sus normas reglamentarias de desarrollo y, en su caso, de los instrumentos de ordenación del territorio, los Planes de Ordenación Municipal (POM) establecen las siguientes determinaciones urbanísticas:

1. La ordenación estructural (OE) definida en el artículo 19 del presente Reglamento.

2. La ordenación detallada (OD) definida en el artículo 20 del presente Reglamento, en los siguientes casos:

a) En suelo urbano consolidado (SUC) y en suelo urbano no consolidado (SUNC), legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamientos adicionales, y sin perjuicio de la posibilidad de diferir a Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) áreas concretas de suelo urbano (SU) con la finalidad de reestructurar su consolidación.

b) En los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) contiguos al suelo urbano (SU) y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales (PP).

c) Dentro del régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación, en todo caso, se considerarán totalmente incompatibles con la nueva ordenación, debiendo ser identificadas en el Plan las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino, las que ocupen suelo destinado por el planeamiento a usos lucrativos incompatibles con los existentes o las que ocupen suelo en el que, según las normas urbanísticas, resulte expresamente prohibida su existencia por cualquier justificación debidamente fundamentada en el interés público. Se consideran parcialmente incompatibles con la ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones en la que no concurran las circunstancias anteriores.

Artículo 39. *Excepción del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM).*

1. El deber de contar con un Plan de Ordenación Municipal (POM) no rige para los municipios dotados de un crecimiento urbano estable o moderado y cuya política municipal tienda al mantenimiento de ese escenario en los que concurra la circunstancia de no haberse superado durante los cuatro últimos años consecutivos la promoción de más de 50 viviendas o 5.000 metros cuadrados construidos, de cualquier uso, por año.

2. Los municipios a que se refiere el número anterior deberán dotarse de un Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) en los términos establecidos en el artículo 50 y siguientes de este Reglamento.

3. El Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a iniciativa o previa audiencia del municipio o municipios interesados, podrá eximir a éstos del deber de disponer de Plan de Ordenación Municipal (POM), cuando, aun no dándose en dichos municipios la circunstancia expresada en el número anterior, presenten un desarrollo urbano escaso con arreglo a criterios urbanísticos generales u objetivos deducibles de sus características específicas determinadas expresamente en una política municipal de planeamiento tendente a mantener un desarrollo urbanístico o poblacional estable.

La resolución del Consejero, que deberá ser motivada y publicarse en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, se revisará cuatrienalmente de oficio o a instancia de la Consejería o del municipio interesado.

Artículo 40. *Documentación de los Planes de Ordenación Municipal (POM).*

Sobre la base de las reglas establecidas en el artículo 30 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sin perjuicio de lo que dispongan al respecto las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP), el contenido de los Planes de Ordenación Municipal (POM) se expresará en los siguientes documentos, formalizados en soporte tanto escrito y gráfico, como informático:

1. Memoria informativa y justificativa.
2. Planos de información.
3. Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.
4. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, Catálogo de Suelo Residencial Público y, caso de disponer del mismo, inventario de bienes municipales.
5. Planos de ordenación.

Artículo 41. *Memoria.*

La memoria de los Planes de Ordenación Municipal (POM) deberá desarrollarse en los siguientes términos:

1. Memoria informativa.

En esta parte de la memoria se deberán analizar las características básicas y generales del territorio municipal en el momento de elaboración del Plan de Ordenación Municipal (POM). A tal efecto y sobre la base de la documentación necesaria para la evaluación ambiental (EA), que deberá formar parte de la memoria, se recogerán especialmente los siguientes aspectos:

a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.

b) Usos actuales del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes así como justificación del nivel de ocupación par la edificación en al menos dos tercios del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios urbanos computados por cada zona de ordenación urbanística (ZOU) a los efectos de su consideración como suelo urbano (SU).

c) Valores paisajísticos, ecológicos, conjuntos urbanos e histórico-artísticos existentes.

d) Aptitud de los terrenos para su utilización urbana y para la implantación de usos e infraestructuras de relevancia territorial.

e) Características socio-económicas de la población del término o términos municipales y tendencias previsibles de la evolución demográfica en éste.

f) Análisis del planeamiento anterior y aún vigente, manifestando expresamente la parte del mismo que se asuma en la nueva ordenación.

g) Estudio de la incidencia de las determinaciones de directa aplicación y orientativas de los instrumentos de ordenación del territorio (OT) que sean de aplicación.

h) Identificación de las afecciones derivadas de la legislación sectorial así como de los planes, programas y proyectos públicos sectoriales que incidan en el término municipal.

2. Memoria justificativa.

Sobre la base del contenido de la parte analítico-informativa, en esta parte de la memoria deberá fundamentarse y describirse el modelo territorial a implantar haciendo especial referencia, como mínimo, a los siguientes aspectos:

a) Justificación de los criterios básicos de la ordenación estructural (OE) definida en el artículo 19 de este Reglamento.

b) Justificación de:

– La ordenación detallada (OD) en el suelo urbano consolidado (SUC), y en el no consolidado (SUNC) porque el planeamiento le atribuya una edificabilldad superior a la preexistente lícitamente realizada o por incluirse en unidades de actuación urbanizadora (UA), así como, en su caso, los criterios básicos de la misma en el suelo urbano no consolidado (SUNC) sujeto a operaciones de reforma interior, de renovación o mejora urbanas o, en su caso, comprendido en áreas de rehabilitación preferente, con justificación de la disposición de las reservas dotacionales establecidas en el artículo 21 de este Reglamento por relación a los aprovechamientos atribuidos para cada una de sus zonas de ordenación urbanística (ZOU).

– La ordenación detallada (OD) correspondiente al suelo urbanizable (SUB) contiguo al suelo urbano (SU) que el propio Plan de Ordenación Municipal (POM) estime preciso para absorber la demanda inmobiliaria en el municipio a corto y medio plazo, a los efectos de la pronta programación de los terrenos y de legitimación de la actividad de ejecución sin necesidad de formulación de planeamiento de desarrollo.

c) Análisis del tráfico y la movilidad, en especial de las personas discapacitadas, y del transporte colectivo, y exposición de las propuestas relativas a su ordenación.

d) Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.

Artículo 42. *Planos de información.*

Los planos de información se redactarán en soporte gráfico e informático y a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el perfecto conocimiento de su contenido, debiendo referirse como mínimo a los siguientes objetos:

1. Estructura catastral vigente del terreno.
2. Topografía del terreno.
3. Usos, aprovechamientos y vegetación existentes.
4. Infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales.
5. Estado actual de los núcleos de población consolidados, señalando el estado y grado de edificación y urbanización para cada zona de ordenación urbanística (ZOU) a los efectos

de justificar la condición de suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA) establecida en el artículo 104.2 de este Reglamento.

6. Clasificación del suelo en el planeamiento anterior aún en vigor, distinguiendo, dentro de los ámbitos de desarrollo, los ya ejecutados, el grado de ejecución de los parcialmente ejecutados y los no ejecutados, a la misma escala que el plano de clasificación propuesto.

Artículo 43. *Concepto y contenido de las normas urbanísticas.*

1. Las normas urbanísticas integrarán las reglas técnicas y jurídicas que, de forma articulada, precisen las condiciones sustantivas, temporales y administrativas a que deben ajustarse todas y cada una de las actuaciones urbanísticas que puedan tener lugar en el término municipal, ya se refieran a la gestión de las obras de urbanización, de edificación o de implantación de actividades de todo tipo en cualquier clase y categoría de suelo.

2. Las normas urbanísticas distinguirán, identificándolas, las reglas pertenecientes, respectivamente, a la ordenación estructural (OE) y la ordenación detallada (OD).

Artículo 44. *Normas urbanísticas generales reguladoras de las características de los diferentes usos del suelo y de las edificaciones.*

Sin perjuicio de la remisión, en lo pertinente, a las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, las normas urbanísticas generales, establecerán, como mínimo, los siguientes extremos:

1. La regulación común a los distintos usos de desarrollo posible en cada clase de suelo.

2. La regulación general de tipologías y sistemas de medición de los parámetros edificatorios, así como el establecimiento de las condiciones de habitabilidad y las dimensiones de los diferentes elementos constructivos.

3. La regulación concreta de los sistemas generales (SG).

4. El régimen de protección y las servidumbres y demás limitaciones derivadas de los bienes de dominio público ubicados en el término municipal, según las previsiones de la legislación sectorial aplicable.

5. Las fichas-resumen individualizadas correspondientes a cada zona de ordenación urbanística (ZOU), ámbito de operación de reforma interior, unidad de actuación (UA) y sector (S), todas ellas expresivas de los parámetros y las características básicas de los mismos.

6. Las instrucciones aclaratorias y facilitadoras de la comprensión, la interpretación y la aplicación de los documentos que integren el Plan.

7. Las normas definitorias del régimen jurídico transitorio a que queden sujetas las determinaciones del planeamiento anterior que sean asumidas por el nuevo planeamiento general.

8. El sistema de conexión entre el contenido dispositivo de las normas urbanísticas y las normas transitorias y las determinaciones representadas gráficamente en la planimetría a que unas y otras se refieran.

9. El régimen de las construcciones y edificaciones preexistentes que queden en situación de fuera de ordenación.

Artículo 45. *Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo rústico (SR).*

Las normas urbanísticas identificarán en el suelo rústico (SR) las áreas de reserva (SRR) y las áreas no urbanizables de especial protección (SRNUEP), estableciendo su regulación concreta relativa a las características jurídico-urbanísticas y condiciones morfológicas y tipológicas de los diferentes usos y actividades que puedan emplazarse en las mismas, con sujeción a lo establecido en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

Artículo 46. *Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbano (SU).*

En suelo urbano (SU) las normas urbanísticas regularán:

1.º En el suelo urbano consolidado (SUC) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.

2.º En el suelo urbano no consolidado (SUNC) sometido a una operación de reforma interior, delimitación de las áreas espaciales y definición de los criterios, parámetros urbanísticos y objetivos que deberán presidir la ordenación detallada (OD).

3.º En el suelo urbano no consolidado (SUNC) porque el planeamiento le atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada, además de las determinaciones señaladas en el punto 1.º anterior, el cociente para el cálculo de las reservas dotacionales al que se refiere el artículo 33.3.a) de este Reglamento.

4.º En el suelo urbano no consolidado (SUNC) incluido en unidades de actuación urbanizadora (UA), previsto en el artículo 105.3.13) de este Reglamento, como mínimo los siguientes extremos:

a) La superficie de las unidades de actuación urbanizadora (UA), indicando, en su caso, los sistemas generales (SG) a ellas adscritos.

b) Los usos globales y compatibles a implantar, así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

c) La definición de la intensidad edificatoria y densidad residencial máximas.

d) La magnitud y las características de las reservas dotacionales precisas para la ejecución racional y coherente de éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de este Reglamento, así como la conexión con la red de comunicaciones existente.

e) El cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluida la unidad o unidades de actuación urbanizadora (UA).

Artículo 47. *Normas urbanísticas reguladoras de la ordenación del suelo urbanizable (SUB).*

1. Las normas urbanísticas establecerán, para el suelo urbanizable (SUB) cuya ordenación detallada (OD) establezca directamente el Plan de Ordenación Municipal (POM), las previsiones contempladas en el apartado 1.º del artículo anterior.

2. Para el suelo urbanizable (SUB) no comprendido en el número anterior las normas urbanísticas fijarán los parámetros y las características básicas de cada sector (S), regulando en todo caso:

a) La superficie total del sector o sectores (S), indicando, en su caso, la correspondiente a los sistemas generales (SG) a ellos adscritos.

b) El uso global y los compatibles en cada sector (S), así como las previsiones relativas al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

c) La definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas.

d) El coeficiente de aprovechamiento tipo (AT) del área de reparto (AR) en la que se encuentre incluido cada sector (S).

e) El establecimiento de las condiciones y los requerimientos objetivos que legitimen la incorporación de cada sector (S) y, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora (UA) al proceso de urbanización, así como el orden de prioridades establecido para su desarrollo.

Artículo 48. *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) y Catálogo de suelo residencial público que formen parte del Plan de Ordenación Municipal (POM).*

1. Cuando forme parte del Plan de Ordenación Municipal (POM), el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos deberá redactarse en los términos previstos en el artículo 67 y concordantes de este Reglamento.

2. El Catálogo de suelo residencial público se referirá exclusivamente al suelo clasificado como urbano (SU) o urbanizable (SUB) de uso residencial exclusivo o predominante, que fuera propiedad de las Administraciones o Empresas Públicas y se elaborará con los

siguientes documentos y contenido, que se formalizarán en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

a) Memoria. En suelo urbano (SU): estado del desarrollo del mismo con referencia a su extensión, ocupación, unidades de actuación (UA) y Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).

En suelo urbanizable (SUB): definición de sectores (S) y unidades de actuación urbanizadora (UA), estado de tramitación y obras de urbanización.

b) Planos de ordenación urbanística (OU).

c) Planos catastrales.

d) Relación de fincas, con expresión de los siguientes datos:

1. Situación, linderos y superficie.
2. Nombre y apellidos y N.I.F. o razón social del propietario o usufructuario y domicilio del mismo.
3. Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.
4. Usos compatibles.
5. Servicios urbanos de que dispone la finca.
6. Valor urbanístico y catastral de la finca.

Si en el término municipal no existiera dicho tipo de suelo público, así se certificará expresamente por el Secretario de la Corporación Municipal.

3. En caso de disponer el municipio de inventario de bienes municipales, se incluirá éste en la documentación del Plan de Ordenación Municipal.

4. Se harán constar los datos registrales y catastrales de los bienes incluidos en los instrumentos referidos en el presente artículo, procurando su georreferenciación.

Artículo 49. *Planos de ordenación.*

1. Los planos de ordenación del Plan de Ordenación Municipal (POM):

a) Reflejarán, diferenciándolas con la simbología prevista en los números 2 y 3 de este artículo, las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y detallada (OD) que deban expresarse gráficamente.

b) Se redactarán a escala adecuada para el perfecto entendimiento de su contenido y la correcta medición de las determinaciones que expresen, estableciéndose, como mínimo, la 1:2000 para la ordenación detallada (OD) en cualquier clase de suelo y la 1:5000 para las del suelo urbanizable (SUB) sin ordenación detallada y la 1:10.000 para el rústico (SR).

c) Se formalizarán en soporte tanto gráfico como informático.

2. Deberán representarse gráficamente, como mínimo, las siguientes determinaciones de la ordenación estructural (OE):

a) La clasificación del suelo, con precisión de las superficies asignadas a cada una de las clases y diferenciando dentro de cada una de éstas las de las distintas categorías y, en su caso, variedades, que en ellas se prevean.

b) La delimitación de los sistemas generales (SG) estructurantes del territorio en los términos establecidos en el artículo 19.5 de este Reglamento.

c) Las pertinentes determinaciones de la ordenación estructural (OE) referidas a las áreas contiguas de los municipios colindantes, que acrediten la coherencia de las de éstos y la del planeamiento de ordenación municipal (POM).

d) La delimitación preliminar de los sectores (S) y, en su caso, unidades de actuación urbanizadora (UA) previstos en el suelo urbanizable (SUB).

e) La delimitación preliminar de ámbitos sujetos a la realización de operaciones de reforma interior.

f) La delimitación de áreas de reparto (AR) en suelo urbanizable (SUB) y en suelo urbano (SU), señalando, en su caso, los sistemas generales (SG) adscritos.

g) La división en zonas de ordenación urbanística (ZOU), indicando el uso global previsto para cada una de ellas.

3. Deberán representarse gráficamente, como mínimo, las determinaciones la ordenación detallada (OD) siguientes:

a) La definición de los sistemas locales de dotaciones, en los términos establecidos en el artículo 20.1 de este Reglamento.
b) El señalamiento de alineaciones y cotas de las rasantes más significativas.
c) Los usos pormenorizados de los ámbitos ordenados.
d) La delimitación preliminar de las unidades de actuación (UA) que se prevean en el suelo urbano (SU) y el establecimiento de su ordenación detallada (OD).
e) Los resultados posibles, con carácter orientativo, de la ordenación prevista.

Subsección Tercera. Planes de Delimitación del Suelo Urbano

Artículo 50. *Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU): Definición.*

Los Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) comprenden términos municipales completos y tienen por objeto la ordenación urbanística (OU) de los municipios exceptuados del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM) por los motivos expresados en el artículo 39 del presente Reglamento.

Artículo 51. *Determinaciones de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).*

Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) establecerán:

a) La clasificación del suelo, en urbano (SU) y rústico (SR) en los términos establecidos por los artículos 110 a 112 del presente Reglamento.
b) La definición de la ordenación estructural (OE) necesaria en función de las características del municipio.
c) La ordenación detallada (OD), incluyendo el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos, dotaciones comunitarias y de redes de infraestructuras, así como la determinación de usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o, en su caso, remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).

2. El objeto a que se refiere el apartado anterior respetará, en su caso, las determinaciones de las correspondientes Normas Técnicas del Planeamiento (NTP).

Artículo 52. *Documentación de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).*

Los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) deberán contar con la misma documentación que los Planes de Ordenación Municipal (POM), salvo la relativa al suelo urbanizable (SUB), debiendo justificarse motivadamente en la memoria, normas urbanísticas y planos el contenido y nivel de determinaciones adecuadas a la problemática y política urbanística concreta del municipio.

Subsección Cuarta. Planes Parciales

Artículo 53. *Planes Parciales (PP). Definición.*

1. Los Planes Parciales (PP) definen y, en su caso, complementan o mejoran la ordenación detallada (OD) o, en su caso, estructural (OE) correspondiente a sectores (S) completos de suelo urbanizable (SUB).
2. La formulación y tramitación de los Planes Parciales (PP) requiere la vigencia previa del Plan de Ordenación Municipal (POM) que deban desarrollar y, en su caso, complementar o mejorar, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 34.4 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 54. *Clases de Planes Parciales (PP).*

1. Por su objeto, los Planes Parciales (PP) podrán ser de desarrollo del Plan de Ordenación Municipal (POM) o de mejora de la ordenación ya incorporada al mismo.

2. Los Planes Parciales de Desarrollo (PPD) precisan la ordenación estructural (OE) del correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM), estableciendo la ordenación detallada (OD) del concreto ámbito al que se refieran.

3. Con las limitaciones previstas en este Reglamento, los Planes Parciales de Mejora (PPM) modifican, cuando así lo justifiquen circunstancias socio-urbanísticas sobrevenidas, la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE) establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) para optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM).

Artículo 55. *Ámbito de los Planes Parciales (PP).*

Los Planes Parciales abarcarán sectores (S) completos de suelo urbanizable (SUB), delimitados según los criterios establecidos en el artículo 28 de este Reglamento.

Artículo 56. *Determinaciones de los Planes Parciales (PP).*

1. Las determinaciones de los Planes Parciales de Desarrollo (PPD) serán las que integran la ordenación detallada (OD) conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de este Reglamento.

2. Cuando el Plan Parcial de Desarrollo (PPD) forme parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), podrá prescindir de las determinaciones a que se refiere el artículo 20.7, siempre que éstas se incluyan en el Anteproyecto o, en su caso, Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.

3. Las determinaciones de los Planes Parciales de Mejora (PPM) pueden modificar:

a) La ordenación detallada (OD) que, para su ámbito concreto, defina el Plan de Ordenación Municipal (POM).

b) La ordenación estructural (OE) prevista en el artículo 19 de este Reglamento, con los límites y las condiciones contempladas en el artículo siguiente.

Artículo 57. *Límites de la modificación de la ordenación estructural (OE) por los Planes Parciales (PP).*

1. Los Planes Parciales de Mejora (PPM) podrán alterar la ordenación estructural (OE) si las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a tal ordenación:

a) Mejoran, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquélla, y

b) Cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

2. Los Planes Parciales de Mejora (PPM) podrán, con carácter excepcional, reclasificar suelo rústico de reserva (SRR) como suelo urbanizable (SUB), siempre que se cumplan todos y cada uno los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las condiciones establecidas para la eventual incorporación de los terrenos correspondientes al proceso urbanizador conforme a lo dispuesto en el artículo 19.3 de este Reglamento.

La reclasificación de un sector (S) deberá respetar en todo caso los criterios de ordenación territorial (OT) aplicados en la clasificación originaria.

b) La garantía de la complementación de los sistemas generales (SG) que, en su caso, exija la incorporación del nuevo suelo urbanizable (SUB), así como de su debida integración en el modelo territorial fijado por el Plan de Ordenación Municipal (POM).

c) La aprobación, con declaración o informe favorable de acuerdo con la legislación aplicable, del correspondiente estudio de impacto ambiental, salvo que la reclasificación proceda de una regularización de los límites del sector (S) y no supere el 5% de la superficie total del originariamente delimitado por el Plan de Ordenación Municipal (POM).

d) El respeto de los condicionantes previstos en el artículo 120 de este Reglamento.

3. Los Planes Parciales de Mejora (PPM), con la finalidad de facilitar el mejor cumplimiento de las reservas de edificabilidad con destino a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública establecida en el artículo 19.8 del presente Reglamento, podrán modificar el parámetro de densidad residencial definido en el planeamiento municipal, incluso incrementándolo en lo necesario, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se justifique que la superficie media de la vivienda calculada en función de los parámetros máximos de edificabilidad residencial y densidad establecidos en el planeamiento municipal, dificulta la total utilización de la superficie edificable residencial atribuida por el mismo.

b) Que en ningún caso se supere la superficie edificable total que para todos los usos posibles el planeamiento haya atribuido al sector o sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y se justifique que no se incrementa el número de habitantes potenciales de la actuación urbanizadora. En caso de aumentarse, se incrementarán proporcionalmente a este aumento las reservas de sistemas generales (SG) así como las educativas que procedan, debiéndose adscribir al sector o sectores (S) correspondientes.

Artículo 58. *Documentación de los Planes Parciales (PP).*

Los Planes Parciales (PP) se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

a) Memoria informativa y justificativa.
b) Planos de información.
c) Normas urbanísticas.
d) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, en su caso.
e) Planos de ordenación.

Artículo 59. *Memoria informativa y justificativa.*

La memoria informativa y justificativa de los Planes Parciales (PP) deberá desarrollar los siguientes extremos:

1. Memoria informativa.

Se analizarán en esta parte las características básicas y generales del ámbito ordenado, haciendo especial hincapié, como mínimo, en los siguientes aspectos:

a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.

b) Usos actuales del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes.

c) Aptitud de los terrenos para su utilización urbana, analizando la incidencia de la implantación en ellos de usos urbanos.

d) Condicionantes urbanísticos establecidos por el Plan de Ordenación Municipal (POM).

e) En su caso, obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial (PP) o que sean objeto de planificación o programación sectorial por las Administraciones públicas.

f) Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

2. Memoria justificativa.

Sobre la base del estudio de las características y las condiciones de carácter general de los terrenos objeto de ordenación, en esta parte se consignarán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Justificación de la adecuación a la ordenación estructural (OE).

b) Argumentación de la producción por la solución adoptada de una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

c) Descripción y justificación de la ordenación detallada (OD) prevista y de la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

d) Definición y cómputo de los elementos propios de los sistemas locales de dotaciones y, en su caso, de los generales (SG), con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características señaladas en el artículo 22 de este Reglamento.

e) Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora (UA), con justificación de su cumplimiento de las condiciones legales y reglamentarias.

f) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudio de Detalle (ED), definiendo razonadamente el propósito específico del mismo.

g) Ficha-resumen del ámbito de ordenación, y, en su caso, de cada unidad de actuación urbanizadora (UA), con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria.

Artículo 60. *Planos de información.*

Los planos de información se elaborarán a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido. Se formalizarán en soporte gráfico e informático y deberán representar como mínimo:

1. La situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística (OU).
2. La estructura catastral de los terrenos, vigente en el momento de la elaboración del Plan Parcial (PP).
3. La topografía del terreno.
4. Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.
5. La ordenación estructural (OE) del sector o sectores (S) y de su entorno, definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM).
6. Las afecciones tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como limitaciones y servidumbre del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en él u otros factores análogos.

Artículo 61. *Normas urbanísticas.*

1. Las normas urbanísticas de los Planes Parciales (PP) regularán las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1.º y 4.º de este Reglamento.
2. En cualquier caso, los Planes Parciales (PP) podrán incorporar regulaciones que modifiquen dentro de su ámbito las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal (POM), por ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras que, en su caso, se propongan.

Artículo 62. *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) que forme parte de los Planes Parciales (PP).*

Cuando proceda la formulación del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) por existir en el sector (S) algún bien merecedor de protección, aquél deberá redactarse en los términos previstos en los artículos 67 y concordantes de este Reglamento.

Artículo 63. *Planos de ordenación.*

Los planos de ordenación del Plan Parcial (PP) deberán redactarse, en soporte gráfico e informático, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, estableciéndose, como mínimo, la 1:2.000, y reflejar tanto las determinaciones propias de la ordenación detallada (OD) como los términos en que éstas se integran con las de la ordenación estructural (OE) que afecte a su ámbito propio.

Los planos de ordenación se referirán, como mínimo, a los siguientes extremos:

a) Calificación de la totalidad de los terrenos ordenados, que exprese el destino urbanístico preciso de éstos y, en su caso, la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.

b) Definición de las dotaciones correspondientes a la ordenación detallada (OD), sistemas locales, y, en su caso, las correspondientes a la ordenación estructural (OE), sistemas generales (SG). Para la red viaria, determinación de sus anchos y características

geométricas, así como sus perfiles, señalando, al menos, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

c) Trazado y características de las galerías y redes de servicios públicos previstos por el Plan de Ordenación Municipal (POM) o dispuestos por el Plan Parcial (PP), que, en caso de integración de éste en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), podrán remitirse al Anteproyecto o Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.

d) Delimitación, en su caso, de unidades de actuación urbanizadora (UA).

e) Parcelación de los terrenos al menas con carácter orientativo, de modo que sea posible definir las diferentes parcelas edificables según los usos y tipologías previstos.

f) Señalamiento de las afecciones reseñadas en el artículo 60.6 de este Reglamento.

g) Cuantos otros extremos se consideren necesarios para la mejor definición de la ordenación detallada (OD), tales como representaciones gráficas prospectivas, imágenes virtuales o cualesquiera otros que permitan un mejor conocimiento de la solución adoptada.

Artículo 64. *Documentación adicional de los Planes Parciales de Mejora (PPM).*

Cuando los Planes Parciales de Mejora (PPM) modifiquen la ordenación prevista en los correspondientes Planes de Ordenación Municipal (POM) su documentación deberá desarrollar, además de lo dispuesto en los artículos del 58 al 63 de este Reglamento, los siguientes extremos:

1. Memoria informativa y justificativa:

a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con los terrenos comprendidos en el ámbito ordenado, sino con los integrantes del conjunto del sector (S) y de su entorno inmediato, haciendo especial referencia a los sistemas generales (SG).

b) Justificación de que la mejora respeta, o complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

c) Valoración favorable, en su caso, del impacto ambiental que comporte la reclasificación de suelo rústico de reserva (SRR), razonando el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 57.2 de este Reglamento.

d) Justificación expresa de la satisfacción de los condicionantes establecidos en el artículo 120 del presente Reglamento.

2. Los planos de ordenación:

a) Representación de la ordenación detallada (OD) conjunta del sector (S) o del ámbito correspondiente y de sus inmediaciones, que demuestre gráficamente la mejora de la ordenación en su contexto espacial más amplio.

Si la propuesta implica variaciones en los sistemas generales (SG), además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal (POM) y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

b) Cuando proceda, redelimitación del sector o sectores o delimitación del sector o sectores (S) nuevos, así como de los colindantes que resulten afectados como consecuencia de las operaciones anteriores, ajustándose a los criterios del artículo 28 de este Reglamento.

c) Análisis comparativo de la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior, a los efectos de justificar la mejora pretendida.

d) Plano superpuesto de la nueva ordenación y de la prevista por el Plan de Ordenación Municipal (POM) para el entorno en el que se ubique aquella, que permita la valoración de la mejora desde la perspectiva de su entorno, así como representación de la ordenación estructural (OE) subsistente tras la modificación, que posibilite apreciar el grado de coherencia, continuidad y conexión con el modelo territorial definido por el planeamiento general.

3. Un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Subsección Quinta. Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos

Artículo 65. *Catálogos de bienes y espacios protegidos (CAT). Función.*

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles y los espacios considerados de valor relevante por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico, y los conceptuados bien como determinantes o integrantes de un ambiente característico o tradicional, bien como representativos del acervo cultural común o por razones paisajísticas o naturales.

Artículo 66. *Relación de los Catálogos con otros instrumentos de ordenación urbanística (OU).*

1. Todos los Planes de Ordenación Municipal (POM) incluyen el correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, los Catálogos pueden aprobarse de forma independiente o como documentos de los Planes Parciales (PP) o Especiales (PE), sean o no de Reforma Interior (PERI).

Artículo 67. *Determinaciones de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).*

1. Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) definirán el estado de conservación de los bienes que incluyan y las medidas de protección, preservación y mantenimiento de los mismos, de acuerdo con la normativa sectorial que les sea de aplicación.
2. En todo caso las previsiones de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) deberán respetar las siguientes reglas:

a) La posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar deberá restringirse para todos los elementos catalogados y las obras de reforma parcial de plantas bajas deberán limitarse; todo ello, en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia.
b) Salvo disposición en contrario del planeamiento o del propio Catálogo, se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.
c) En el caso de desaparición de construcciones o edificaciones catalogadas, la desvinculación del régimen derivado de la catalogación del suelo que les haya servido de soporte, requerirá la modificación del correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).

Artículo 68. *Niveles de protección de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).*

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) establecerán sus determinaciones de preservación de los bienes que incluyan con arreglo a los siguientes niveles de protección:

1. Nivel de protección integral.

a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.
b) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección sólo se admitirán las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. De igual modo en ellos sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble. No obstante, podrán autorizarse:

1.º La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

2.º La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

3.º Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

c) La identificación por los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) de elementos concretos que sujete a prohibición de demolición en ningún caso implicará por si sola la posibilidad de la autorización de la de cualesquiera otros.

2. Nivel de protección parcial.

a) En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

b) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1.º Además de los usos que lo sean en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.

2.º La demolición de algunos de los elementos a que se refiere la letra anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), su contribución a la definición del conjunto sea escasa y su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

3. Nivel de protección ambiental.

a) En este nivel de protección deberán incluirse las construcciones y los recintos que, aún no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

b) En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1.º La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

2.º La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

Artículo 69. *Ordenación estructural (OE) y detallada (OD) de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).*

1. La ordenación estructural (CE) de los Catálogos de Bienes y Espacios protegidos (CAT) estará integrada por:

a) La delimitación, como zona diferenciada, de uno o varios núcleos históricos tradicionales en los que la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

b) La identificación, descripción y determinación del nivel de protección de los bienes declarados de interés cultural o catalogados por el órgano competente de la Junta de Comunidades.

c) La identificación, descripción y determinación del nivel de protección de cuantos otros bienes se consideren merecedores de su integración en la ordenación estructural (OE).

2. El resto del contenido de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) constituirá la ordenación detallada (OD).

Artículo 70. *Documentación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).*

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) constarán de los siguientes documentos elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

1. Memoria descriptiva y justificativa de los criterios de catalogación seguidos.
2. Estudios complementarios.
3. Planos de información.
4. Ficha individual de cada elemento catalogado expresiva de los datos identificativos del inmueble, nivel de protección asignado de entre los previstos en el artículo 68 de este Reglamento, descripción de sus características constructivas, estado de conservación, medidas para su conservación, rehabilitación y protección, así como su uso actual y el atribuido, especificando su destino público o privado.
5. Plano o planos de situación del bien o espacio catalogado y fotografías descriptivas de su configuración.
6. Normativa de aplicación expresiva del resultado pretendido.

Artículo 71. *Registro de bienes y espacios catalogados.*

1. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística creará y mantendrá un Registro actualizado de todos los bienes y espacios catalogados.
2. El Registro dispondrá de bases de datos que permitan identificar los bienes y los espacios protegidos en cada municipio. Estas bases de datos deberán estar informatizadas en la mayor medida posible.
3. El Registro será público.
4. El Registro contendrá información suficiente de la situación actual, tanto física como jurídica, de todos los bienes catalogados así como de las medidas y grado de su conservación, rehabilitación y protección en función de las categorías a las que se encuentren adscritos.

Subsección Sexta. Estudios de Detalle

Artículo 72. *Estudios de Detalle (ED). Función.*

1. Los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda:

a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).
b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Artículo 73. *Límites de los Estudios de Detalle (ED).*

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.
2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.
b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.
4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 74. *Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.*

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle (ED), se entiende por:

1. Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.
2. Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

Artículo 75. *Documentación de los Estudios de Detalle (ED).*

Los Estudios de Detalle (ED) contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

1. Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.
b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

2. Planos de información relativos a:

a) La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
b) La perspectiva de la manzana y su entorno visual.

3. Planos de ordenación, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
b) La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.
c) La ordenación de alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.

Subsección Séptima. Planes Especiales

Artículo 76. *Planes Especiales (PE). Función.*

Los Planes Especiales (PE) definen, desarrollan, complementan, o incluso modifican el planeamiento territorial o urbanístico cumpliendo diversos cometidos sectoriales de relevancia para la ordenación espacial.

Artículo 77. *Clases de Planes Especiales (PE).*

1. Podrán formularse Planes Especiales (PE) con cualquiera de las siguientes finalidades:

a) Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
b) Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
c) Adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.
d) Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.
e) Vincular áreas, parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.
f) Definir las obras públicas necesarias para la regeneración y renovación urbana en ámbitos concretos en el interior de los núcleos urbanos.

2. Con las mismas finalidades señaladas en el número anterior o con las previstas en el artículo 85, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) para áreas concretas de suelo urbano (SU) que contarán con las determinaciones y documentación expresadas en la subsección siguiente.

Artículo 78. *Determinaciones de los Planes Especiales (PE).*

Los Planes Especiales (PE) establecen las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen, mejoren o modifiquen, sin perjuicio de las específicas que demande su objeto concreto y que se precisan en los artículos siguientes.

Artículo 79. *Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de creación y ampliación de reservas de suelo dotacional.*

Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la creación y ampliación de reservas de suelo dotacional han de establecer cuantas determinaciones idóneas sean necesarias para su cumplimiento. Podrán referirse a este efecto a todo tipo de equipamientos públicos no previstos en el Plan de Ordenación Municipal (POM) en cualquier clase de suelo, como por ejemplo establecimientos educativos, sanitarios, culturales, de tratamiento y depuración o análogos cuyo impacto territorial no exija la formulación de un Proyecto de Singular Interés (PSI).

En caso de implantación de reservas dotacionales en suelo rústico (SR) los Planes Especiales deberán cumplir las previsiones y requisitos propios del régimen urbanístico de esta clase de suelo en los términos establecidos en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y sus desarrollos normativos.

Asimismo deberá someterse a informe ambiental tal como se prescribe en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

Artículo 80. *Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de definición o protección de infraestructuras y vías de comunicación.*

Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la definición o la protección de infraestructuras y vías de comunicación deberán establecer las siguientes determinaciones:

1. Control de la incidencia territorial que produzcan así como de su incidencia ambiental en función de informe de la Consejería competente en esta materia en virtud de lo establecido en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.
2. Regulación de los retranqueos a los predios colindantes y de los accesos a los mismos.
3. Regulación de las conexiones o enlaces entre vías públicas.
4. Previsiones que faciliten la implantación selectiva de instalaciones que contribuyan a mejorar la funcionalidad de las infraestructuras y vías de comunicación correspondientes.
5. Medidas que restrinjan la implantación de las instalaciones o los desarrollos urbanísticos que puedan resultar perturbadores para el uso público de las infraestructuras.
6. Medidas para la modernización de los medios y las infraestructuras de saneamiento o abastecimiento.
7. Protección y regularización de caminos, sendas, veredas u otros elementos precisos para la accesibilidad de los conjuntos naturales o urbanos.

Artículo 81. *Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de definición o protección del paisaje o del medio natural.*

Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la definición o la protección del paisaje o del medio natural deberán adoptar las medidas y establecer las normas sobre usos exigidas por la legislación sectorial que sea de aplicación a los terrenos objeto del Plan en los que concurran valores de carácter ambiental, natural o paisajístico. Igualmente deberán establecer las previsiones que sean precisas para la utilización ordenada de los recursos naturales en garantía de la sostenibilidad del desarrollo y la conservación de los procesos ecológicos esenciales.

Artículo 82. *Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico.*

Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la conservación de inmuebles, conjuntos o jardines de interés cultural o arquitectónico deberán establecer las siguientes determinaciones:

1. Identificación de los elementos de interés cuya preservación se pretenda
2. Medidas de conservación, estética y funcionalidad de acuerdo con las prescripciones de la normativa sectorial que sea de aplicación.
3. Regulación de la composición y el detalle de construcciones o jardines.
4. Ordenación y preservación de la estructura parcelaria histórica, salvo en casos puntuales debidamente justificados.
5. Previsiones sobre tratamiento y plantación de especies vegetales características de los inmuebles conjuntos o jardines a conservar.

Artículo 83. *Determinaciones específicas de los Planes Especiales (PE) de vinculación de áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.*

Los Planes Especiales (PE) que tengan por objeto la vinculación de terrenos a regímenes de protección pública deberán establecer las siguientes determinaciones:

1. Identificación de las áreas y las parcelas o solares que queden vinculadas al correspondiente régimen de protección pública.
2. Régimen de protección a que queden sujetos los terrenos de acuerdo con la normativa sectorial que sea de aplicación.
3. Medidas para la conservación, estética y funcionalidad en caso de rehabilitaciones.
4. Regulación de la composición y los detalles constructivos y jardines, también en caso de rehabilitación.

Artículo 84. *Documentos de los Planes Especiales (PE).*

1. La documentación de los Planes Especiales (PE) deberá elaborarse con el grado de precisión adecuado al objeto de éstos y, en todo caso, con igual o mayor detalle que la del planeamiento que desarrollen, complementen o modifiquen. Se formalizará tanto en soporte tanto escrito y gráfico, como informático.
2. Integrarán la documentación a que se refiere el número anterior los siguientes documentos:

a) Memoria informativa, que deberá reflejar, en forma escrita y gráfica, cuantos aspectos del planeamiento en vigor puedan resultar afectados por el Plan Especial (PE).
b) Memoria justificativa del objeto del Plan Especial (PE).
c) Estudio o estudios complementarios elaborados en función del objeto específico del Plan Especial (PE) de que se trate.
d) Planos de información.
e) Normas urbanísticas, comprensivas de las medidas de protección procedentes en virtud de la normativa sectorial aplicable.
f) Pliego de condiciones a las que deban ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura.
g) Reglamentación de la edificación, cuando en desarrollo del Plan Especial (PE) se prevea la construcción de edificios o instalaciones destinados a equipamiento público o vinculados a la infraestructura pública o al medio rural.
h) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), en su caso.
i) Planos de ordenación a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido.

Subsección Octava. Planes Especiales de Reforma Interior

Artículo 85. *Planes Especiales de Reforma Interior (PERI). Función.*

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) complementan la ordenación detallada (OD) y, en su caso la estructural (OE) en áreas de suelo urbano (SU) con cualquiera de las dos finalidades siguientes:

a) La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana (ORU) dirigidas a moderar densidades, reequipar espacios urbanos, modernizar su destino urbanístico o mejorar su calidad urbana o su cohesión territorial o social.
b) La definición de áreas de rehabilitación preferente (ARP), preservando en todo caso el patrimonio histórico de interés.
Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 77 de este Reglamento.

2. A los efectos de lo dispuesto en el número anterior, el planeamiento general podrá considerar:

a) Áreas integradas de suelo urbano (SU) objeto de operaciones de renovación urbana (ORU), las situadas en los núcleos urbanos y comprensivas de terrenos urbanizados cuya urbanización entienda preciso completar o renovar o, incluso, sustituir completamente por una nueva.
b) Áreas de rehabilitación preferente (ARP), aquéllas comprensivas de terrenos de suelo urbano (SU) en las que considere necesaria la recuperación o la revitalización socioeconómica del patrimonio arquitectónico y urbano existente.

Artículo 86. *Clases de Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).*

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), por su objeto, pueden limitarse a desarrollar o también a mejorar el Plan de Ordenación Municipal (POM).
2. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) concretan o precisan las determinaciones de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y establecen la ordenación detallada (OD) del ámbito que comprendan.
3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) acomodan la ordenación detallada (OD) y, en su caso, estructural (OE), establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (POM) a las nuevas circunstancias sobrevenidas urbanísticamente relevantes, modificando una y, en su caso, otra para optimizar la calidad ambiental o la cohesión social del espacio urbano, adecuar la capacidad de servicio de las dotaciones públicas o potenciar la utilización del patrimonio edificado.

Artículo 87. *Ámbito de los Planes Especial de Reforma Interior (PERI).*

1. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) comprenderá como mínimo desde una manzana, hasta un núcleo urbano completo.
2. El ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se delimitará atendiendo a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse, en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en la del entorno urbano inmediato.

Artículo 88. *Determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).*

1. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) son las integrantes de la ordenación detallada (OD) definida en el artículo 20 de este Reglamento.
2. Cuando el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) forme parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), el establecimiento de las determinaciones a que se refiere el artículo 20.7, podrá remitirse al Anteproyecto o, en su caso, Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.
3. Las determinaciones de los Planes Especiales de Reforma interior de Mejora (PERIM) pueden modificar:

a) La ordenación detallada (OD) definida, en su caso, por el Plan de Ordenación Municipal (POM) para el ámbito correspondiente, debiendo justificarse su modificación en la mejora que se introduzca.

b) La ordenación estructural (OE) a que se refiere el artículo 19 de este Reglamento, con las limitaciones y condiciones previstas en el artículo siguiente.

4. El Plan Especial de Reforma Interior (PERI) diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de actuaciones de urbanización a desarrollar mediante Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) de los que se sometan al régimen de actuaciones de edificación, señalando las condiciones, asunción de cargas y demás requisitos necesarios que estos últimos deban contemplar y satisfacer para que puedan materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido.

Artículo 89. *Límites de la modificación de la ordenación estructural (OE) por los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM).*

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) podrán alterar la ordenación estructural (OE) si las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a tal ordenación:

a) Mejoran, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, la capacidad o la funcionalidad las infraestructuras, los servicios y las dotaciones previstos en aquélla, y

b) Cumplen, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación originaria.

2. No obstante lo dispuesto en el número anterior, los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) podrán, con carácter excepcional, reclasificar terrenos de suelo rústico de reserva (SRR) como suelo urbano no consolidado (SUNC) en la medida estrictamente indispensable en que dichos terrenos fueran necesarios para mejorar la ordenación dispuesta por el Plan de Ordenación Municipal (POM) y siempre que se cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

a) La reclasificación deberá respetar en todo caso los criterios de ordenación territorial (OT) aplicados en la clasificación originaria y obedecerá a la adaptación del ámbito de planeamiento especial a circunstancias naturales sobrevenidas o al ajuste de su delimitación a la realidad topográfica o geográfica del suelo.

b) La garantía de la suplementación de los sistemas generales (SG) que, en su caso, exija la ampliación del suelo urbano (SU) y su debida integración en la estructura urbanística establecida en el Plan de Ordenación Municipal (POM).

c) La aprobación, con declaración o informe favorable de acuerdo con la legislación aplicable, del correspondiente estudio de impacto ambiental, salvo que la reclasificación proceda de una regularización de los límites del suelo urbano no consolidado (SUNC) y no supere el 5% de la superficie total del ámbito originariamente delimitado por el Plan de Ordenación Municipal (POM).

d) El respeto de los condicionantes previstos en el artículo 120 de este Reglamento.

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM), con la finalidad de facilitar el mejor cumplimiento de las reservas de edificabilidad con destino a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública establecida en el artículo 19.8 del presente Reglamento, podrán modificar el parámetro de densidad residencial definido en el planeamiento municipal, incluso incrementándolo en lo necesario, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se justifique que la superficie media de la vivienda calculada en función de los parámetros máximos de edificabilidad residencial y densidad establecidos en el planeamiento municipal, dificulta la total utilización de la superficie edificable residencial atribuida por el mismo.

b) Que en ningún caso se supere la superficie edificable total que para todos los usos posibles el planeamiento haya atribuido al ámbito de actuación de suelo urbano (SU) y se justifique que no se incrementa el número de habitantes potenciales de la actuación urbanizadora. En caso de aumentarse, se incrementarán proporcionalmente a este aumento

las reservas de sistemas generales (SG) así como las educativas que proceda, debiéndose adscribir a la actuación correspondiente.

Artículo 90. *Documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).*

Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte tanto escrito y gráfico, como informático:

1. Memoria informativa y justificativa.
2. Planos de información.
3. Normas urbanísticas.
4. En el caso de la existencia de bienes susceptibles de protección, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
5. Planos de ordenación.

Artículo 91. *Memoria informativa y justificativa.*

La memoria informativa y justificativa de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) deberá desarrollar los siguientes extremos:

1. Memoria informativa.

Se analizarán en esta parte las características básicas y generales del ámbito ordenado, haciendo especial hincapié, como mínimo, en los siguientes aspectos:

a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.
b) Usos del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes.
c) Condiciones que se deriven de la ordenación del Plan de Ordenación Municipal (POM).
d) En su caso, obras programadas e inversiones públicas de previsible influencia en el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones públicas.
e) Afecciones que resulten de la legislación sectorial en el ámbito ordenado.

2. Memoria justificativa.

Sobre la base del estudio de las características y las condiciones de carácter general de los terrenos objeto de ordenación, en esta parte se consignarán, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Justificación de la adecuación a la ordenación estructural (OE) establecida en el Plan de Ordenación Municipal (POM).
b) Justificación de que la solución adoptada garantiza una unidad funcional correctamente integrada y conectada con su entorno urbano más inmediato.
c) Descripción y justificación de la ordenación detallada (OD) propuesta y de la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.
d) Definición y cómputo de los elementos propios de los sistemas locales de dotaciones y, en su caso, de los generales (SG), con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las características señaladas en el artículo 21 de este Reglamento.
e) Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación urbanizadora (UA), o edificatoria, con justificación del cumplimiento de las condiciones legales y reglamentarias.
f) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de reajuste mediante Estudios de Detalle (ED), definiendo razonadamente el propósito específico de éstos.
g) Ficha-resumen del ámbito de ordenación y, en su caso, de cada una de las unidades de actuación urbanizadora (UA) o edificatoria, con cuadros de características que expresen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como anexo de la memoria.
h) Determinación del impacto sobre la población afectada y expresivo de las consecuencias sociales y económicas que previsiblemente resulten de la ejecución.

Artículo 92. *Planos de información.*

Los Planos de información, que deberán expresarse en soporte gráfico e informático, se elaborarán a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, tendrán por objeto:

a) La situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística (OU) inmediata.
b) La estructura catastral de los terrenos vigente en el momento de la elaboración del Plan.
c) La topografía del terreno.
d) Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.
e) La ordenación estructural definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM).
f) Las afecciones tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como limitaciones y servidumbres del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en el mismo u otros factores análogos.

Artículo 93. *Normas urbanísticas.*

1. Las normas urbanísticas de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) regularán las determinaciones de la ordenación detallada (OD) del ámbito de éstos, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1.º y 4.º de este Reglamento.
2. En cualquier caso, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) podrán incorporar regulaciones que modifiquen dentro de su ámbito las establecidas por el Plan de Ordenación Municipal (POM), por ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras que, en su caso, se propongan.

Artículo 94. *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) que forme parte de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI).*

Cuando en su ámbito existan bienes susceptibles de protección, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) deberán incluir el pertinente Catálogo (CAT), que se redactará en los términos previstos en el artículo 67 y concordantes de este Reglamento.

Artículo 95. *Planos de ordenación.*

1. Los planos de ordenación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) deberán redactarse, en soporte gráfico e informático, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, estableciéndose, como mínimo, la 1:2.000 para la ordenación detallada y la 1:500 para el análisis de ámbitos espaciales por manzanas completas, y reflejar tanto las determinaciones propias de la ordenación detallada (OD) como los términos en que éstas se integran con las de la ordenación estructural (OE) que afecte a su ámbito propio.
2. Los planos de ordenación se referirán, como mínimo, a los siguientes extremos:

a) Calificación de la totalidad de los terrenos ordenados, que exprese el destino urbanístico preciso de éstos y, en su caso, la previsión relativa al destino de parte de las viviendas a un régimen de protección pública.
b) Definición de las dotaciones correspondientes a la ordenación detallada (OD), sistemas locales, y, en su caso, las correspondientes a ordenación estructural (OE), sistemas generales (SG). Para la red viaria, determinación de sus anchos y características geométricas, así como sus perfiles, señalando, al menos, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.
c) Trazado y características de las galerías y redes de servicios públicos previstos por el Plan de Ordenación Municipal (POM) o dispuestos en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Cuando este último se integre en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), estos extremos podrán quedar remitidos al Anteproyecto o Proyecto de Urbanización (PU) correspondiente.
d) Delimitación, en su caso, de unidades de actuación urbanizadora (UA) o edificatoria.

e) Parcelación de los terrenos al menos con carácter orientativo, de modo que sea posible definir las diferentes parcelas edificables según los usos y tipologías previstos.

f) Señalamiento de las afecciones reseñadas en el artículo 60.6 de este Reglamento.

e) Cuantos otros extremos se consideren necesarios para la mejor definición de la ordenación detallada (OD), tales como representaciones gráficas prospectivas, imágenes virtuales o cualesquiera otros que permitan un mejor conocimiento de la solución adoptada.

Artículo 96. *Documentación adicional de los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM).*

Cuando los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora (PERIM) modifiquen la ordenación prevista en los correspondientes Planes de Ordenación Municipal (POM), su documentación deberá desarrollar, además de lo dispuesto en los artículos del 90 al 95 de este Reglamento, los siguientes extremos:

1. Memoria informativa y justificativa:

a) Justificación detallada de la modificación, en relación tanto con los terrenos objeto del planeamiento especial, como con los de su entorno inmediato, con las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural (OE), así como justificación de la mejora que aquella modificación represente respecto del conjunto del barrio o núcleo urbano del que formen parte los expresados terrenos.

b) Justificación de que la mejora pretendida respeta, o complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

c) Valoración favorable del impacto ambiental y razonamiento del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 89.2 de este Reglamento, en el caso de reclasificación de terrenos de suelo rústico de reserva (SRR).

d) Justificación expresa de la satisfacción de los condicionantes establecidos en el artículo 120 del presente Reglamento.

2. Planos de ordenación:

a) Representación de la ordenación detallada (OD) conjunta del ámbito correspondiente y de sus inmediaciones, que demuestre gráficamente la mejora de la ordenación en su contexto espacial más amplio.

Si la propuesta implica variaciones en los sistemas generales (SG), además, nuevo plano de la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal (POM) y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

b) En el caso de no estar delimitado el ámbito de planeamiento especial por el Plan de Ordenación Municipal (POM) o de modificación del previsto en éste, delimitación del nuevo ámbito objeto de reforma conforme a los criterios del artículo 87.2 de este Reglamento así como, en su caso, de los colindantes que resulten afectados como consecuencia de las operaciones anteriores.

c) Análisis comparativo de la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior, a los efectos de justificar la mejora pretendida.

d) Plano superpuesto de la nueva ordenación prevista por el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) y la establecida por el Plan de Ordenación Municipal (POM) con carácter de estructural y también detallada para los terrenos que circunden el ámbito de aquél, para la valoración de la incidencia de la mejora en su entorno inmediato y la apreciación del grado de coherencia, continuidad y conexión con el modelo territorial definido por el planeamiento general.

3. Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Subsección Novena. Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización

Artículo 97. *Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización. Función.*

1. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación:

a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

b) Deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los planes territoriales y urbanísticos y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

2. Las Ordenanzas Municipales de la Urbanización:

a) Tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

b) Deben ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP) dictadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización complementarán la ordenación urbanística respetando las previsiones del planeamiento y regularán el régimen pormenorizado de actividades susceptibles de autorización dentro de las construcciones y, en su caso, los aspectos morfológicos y ornamentales de las mismas.

CAPÍTULO IV

Proyectos de Urbanización

Artículo 98. *Proyectos de Urbanización (PU). Función.*

Los Proyectos de Urbanización (PU) son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización (PU), su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 99. *Clases de Proyectos de Urbanización (PU).*

Tienen la condición de Proyectos de Urbanización (PU) a los efectos de la ejecución del planeamiento urbanístico:

1. Los Proyectos de Urbanización (PU) en sentido estricto, que tienen por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en la unidad de actuación correspondiente.

2. Proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) y proyectos de urbanización simplificados, que tienen por objeto, en todos los municipios, la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar.

La ejecución de la ordenación detallada (OD) del suelo urbano (SU) en los municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal (POM) se llevará a cabo a través de proyectos de obras públicas ordinarias (POPO).

Artículo 100. *Determinaciones de los Proyectos de Urbanización (PU).*

1. Los Proyectos de Urbanización (PU) definirán las obras a ejecutar en los ámbitos correspondientes, que, como mínimo, serán las siguientes:

a) Movimiento de tierras y pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

d) Red de distribución de energía eléctrica, de telefonía y de acceso a los servicios de telecomunicación según la normativa sectorial.

e) Red de alumbrado público.

f) Jardinería y amueblamiento urbano en el sistema de espacios libres y en las vías públicas.

g) Las correspondientes a cuantos otros servicios se prevean en el Plan de Ordenación Municipal (POM) o en el Plan Especial (PE) correspondiente.

2. Los Proyectos de Urbanización (PU) deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos a que se refieran con los generales de la ciudad y acreditar que éstos tienen capacidad suficiente para atender aquéllos.

3. Los proyectos de obras públicas ordinarias (POPO) podrán delimitar unidades de actuación (UA) en los términos previstos en este Reglamento.

Artículo 101. *Documentación de los Proyectos de Urbanización (PU).*

a) Los Proyectos de Urbanización (PU) se formalizarán en los siguientes documentos mínimos:

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Mediciones.
5. Cuadros de precios descompuestos.
6. Presupuesto.
7. Pliegos de condiciones y estudios de seguridad que procedan.

b) Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) formen parte de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), los cuadros de precios y el presupuesto podrán integrarse en la documentación correspondiente a la proposición jurídico-económica.

TÍTULO SEGUNDO

Clasificación del Suelo

Artículo 102. *Clasificación urbanística del suelo.*

1. La clasificación urbanística del suelo se determina como resultado exclusivo del ejercicio de la potestad pública del planeamiento.

2. Con carácter general el Plan de Ordenación Municipal (POM) y el Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) establecen, mantienen o modifican la clasificación urbanística del suelo.

3. No obstante, en los términos previstos tanto en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística como en el presente Reglamento, los Proyectos de Singular Interés (PSI) y el planeamiento de desarrollo modificatorios de la ordenación estructural (OE) también podrán establecer, mantener o modificar la clasificación urbanística del suelo.

Artículo 103. *Clases de suelo.*

1. Los Planes de Ordenación Municipal (POM), clasificarán la totalidad del suelo correspondiente al término municipal en alguna de las clases de urbano (SU), urbanizable (SUB) y rústico (SR).

2. Los Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) clasificarán la totalidad del suelo correspondiente al término municipal en suelo urbano (SU) y suelo rústico (SR).

CAPÍTULO I

Clasificación del Suelo en los Municipios con Plan de Ordenación Municipal

Sección Primera. Suelo Urbano y sus Distintas Categorías

Artículo 104. *Suelo urbano (SU).*

En los municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM) pertenecerán al suelo urbano (SU) los terrenos que el planeamiento urbanístico adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por:

1. Estar ya completamente urbanizados por contar, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar o, estar parcialmente urbanizados por faltar bien alguna obra de urbanización, bien la cesión de la superficie de suelo cuyo destino sea el de espacio público como consecuencia de modificación de alineaciones, siempre que la deficiencia sea subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado según se establece en el artículo 99.2 del presente Reglamento, simultánea a la del proyecto de edificación.

La condición de solar se obtiene cuando el suelo urbano (SU) dispone, como mínimo, la definición de alineaciones y rasantes y de los siguientes servicios públicos:

1.º Acceso por vía pavimentada. A estos efectos en los terrenos clasificados como suelo urbano (SU) deberán estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas para la circulación rodada o peatonal, todas las vías que los circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio, ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

2.º Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación previstas por el planeamiento.

3.º Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización expresa del planeamiento, se permitirá la disposición de estaciones de depuración por oxidación total por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4.º Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

2. Estar ya ocupados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de servicios a que se refiere el número anterior y delimitados, bien por zonas de ordenación urbanística (ZOU), bien por núcleos de población, en la forma que precisen las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).

En cualquier caso, el cumplimiento de la proporción señalada deberá satisfacerse en cada zona de ordenación urbanística (ZOU). Los terrenos así clasificados, se delimitarán como unidades de actuación urbanizadora (UA) para su desarrollo mediante la correspondiente programación.

3. Los terrenos que adquieran la condición de solar por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento territorial y urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Artículo 105. *Las diferentes categorías de suelo urbano (SU). Suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado (SUNC).*

1. El Plan de Ordenación Municipal (POM) diferenciará los terrenos que clasifique como suelo urbano (SU) en las dos categorías siguientes: suelo urbano consolidado (SUC) o suelo urbano no consolidado (SUNC).

2. Se clasificarán como suelo urbano consolidado (SUC) por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere el número 1 del artículo anterior respecto de los

cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, la edificabilidad preexistente lícitamente realizada y los referidos en el número 3 del mismo precepto, una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

En el suelo urbano consolidado (SUC) los terrenos quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en los plazos establecidos por el mismo. Igualmente deberán solventar, en su caso, las insuficiencias en la urbanización hasta alcanzar la condición de solar mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado simultánea a la del proyecto de edificación.

3. Se clasificarán como suelo urbano no consolidado (SUNC) por la edificación y la urbanización los terrenos siguientes:

A) Los referidos en el número 1 del artículo anterior cuando:

a) El Plan de Ordenación Municipal (POM) o, en su caso, el planeamiento especial (PE) sobrevenido los remita a una operación de reforma interior para satisfacer alguno de las objetivos establecidos en el artículo 29.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 85 de este Reglamento.

b) El planeamiento les atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada. Para su materialización se podrá optar por la aplicación de las técnicas de las transferencias de aprovechamiento urbanístico (TAU), lo que requerirá la delimitación previa de una unidad de actuación discontinua o, por su compensación monetaria sustitutiva, con la finalidad de levantar la carga de cesión de suelo correspondiente. En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, ésta se considerará de 1 metro cuadrado construible por metro cuadrado de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación en que se encuentren los terrenos sea el residencial, y de 0,7 metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo, cuando sea el industrial o terciario.

B) Los regulados en el número 2 del artículo anterior en los que la actividad de ejecución requerirá la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora (UA).

En el suelo urbano no consolidado (SUNC) serán de aplicación los derechos y deberes fijados en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento, de acuerdo con lo que precise el Plan de Ordenación Municipal (POM), de modo que los terrenos quedarán vinculados al proceso de urbanización mediante la programación de actuaciones urbanizadoras si los objetivos del Plan responden a la definición de unidad de actuación urbanizadora (UA), recogida en el artículo 29.1 de este Reglamento.

Igualmente, los terrenos quedarán vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan en los plazos establecidos por el mismo.

A estos efectos, las cesiones mínimas de suelo con destino dotacional público serán las previstas en el artículo 21 de este Reglamento.

El porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, será:

– El diez por ciento o un porcentaje inferior, de acuerdo con lo que determine el planeamiento teniendo en cuenta el aprovechamiento atribuido, las plusvalías generadas por la acción pública y el papel incentivador que la reforma interior otorgue a la iniciativa privada, en el supuesto de ámbitos sujetos a Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

– El diez por ciento del incremento de edificabilidad, en el supuesto de terrenos a los que el planeamiento atribuya una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada.

– El diez por ciento, en el supuesto de terrenos incluidos en unidades de actuación urbanizadora (UA).

En todos los supuestos anteriores, también será procedente la cesión del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales (SG) que el planeamiento incluya, o adscriba, en el ámbito correspondiente.

Sección Segunda. Suelo Urbanizable

Artículo 106. *Suelo urbanizable (SUB).*

1. En los municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM), pertenecerán al suelo urbanizable (SUB) los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, por poder ser objeto de transformación, a través de su programación y ejecución, en las condiciones y los términos que dicho planeamiento determine, de conformidad en su caso, con las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP) y en las condiciones y términos previstos en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

2. La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable (SUB) con carácter general deberá acreditarse razonadamente en función tanto de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbano ordenado, racional y sostenible del territorio, como de la posibilidad de su incorporación inmediata al proceso urbanizador dentro de la secuencia lógica de desarrollo establecida por el Plan de Ordenación Municipal (POM).

Asimismo, los Planes de Ordenación Municipal (POM) deberán delimitar de forma preliminar los sectores (S) en que se divida esta clase de suelo de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.1.c) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y proceder a la ordenación detallada (OD) que legitime la actividad de ejecución en los sectores (S) contiguos al suelo urbano (SU) y, como mínimo, en los precisos para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo.

3. Cuando la lógica del desarrollo urbano que tenga establecida el Plan de Ordenación Municipal (POM) lo posibilite, podrán incorporarse terrenos clasificados como suelo rústico de reserva (SRR) a través del Plan Parcial (PP) integrado, en su caso, en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), con estricta sujeción a lo dispuesto en los artículos 38, 39 y 54.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento.

4. En el suelo urbanizable (SUB), las cesiones mínimas con destino dotacional público serán las previstas en el artículo 22 de este Reglamento y la cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, será del diez por ciento.

Así mismo procederá la cesión del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales (SG) que el planeamiento incluya, o adscriba, en el ámbito correspondiente.

Las vías pecuarias, y sus zonas de protección, sólo podrán ser clasificadas como suelo urbanizable cuando se haya incoado y resuelto favorablemente el correspondiente expediente de modificación de trazado, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

Sección Tercera. Suelo Rústico

Artículo 107. *Suelo rústico (SR).*

En los municipios con Plan de Ordenación Municipal (POM), pertenecerán al suelo rústico (SR) los terrenos que dicho Plan adscriba a esta clase de suelo, por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural.

b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

d) Ser merecedores de protección genérica por sus características topológicas y ambientales y no ser necesaria su incorporación inmediata al proceso urbanizador en función del modelo de desarrollo, secuencia lógica y orden de prioridades establecido por el planeamiento urbanístico, tal como prescriben los artículos 103.1 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 19.3 de este Reglamento.

Artículo 108. *Suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).*

Dentro del suelo rústico, el Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá identificar la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP), con sujeción a lo establecido en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

Artículo 109. *Suelo rústico de reserva (SRR).*

Dentro del suelo rústico, el Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá identificar la categoría de suelo rústico de reserva (SRR), con sujeción a lo establecido en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

CAPÍTULO II

Clasificación del Suelo en los Municipios sin Plan de Ordenación Municipal

Artículo 110. *Clasificación del suelo en los municipios sin Plan de Ordenación Municipal (POM).*

En los municipios que estén exceptuados del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM), la adscripción de los terrenos a una clase de suelo se producirá mediante Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU).

Sección Primera. Suelo Urbano y sus Distintas Categorías

Artículo 111. *Suelo urbano (SU).*

En los municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) deberán adscribirse al suelo urbano (SU):

a) Los terrenos de cualquiera de los núcleos de población existentes en el correspondiente término que estén ya urbanizados contando, como mínimo y en los términos que se precisen en las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), con los servicios legalmente precisos para obtener la condición de solar, o que, en su caso, presenten alguna insuficiencia subsanable mediante la ejecución de un proyecto de urbanización simplificado, simultánea a la realización de las obras de edificación.

En cualquier caso, en estos municipios la condición de solar se obtendrá, como mínimo, cuando el suelo urbano disponga de acceso por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación prevista y evacuación de aguas residuales al menos con sistemas individuales o colectivos siempre que expresamente así lo autorice el planeamiento urbanístico o las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).

Estos terrenos se clasificarán como suelo urbano consolidado (SUC) y quedarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).

b) Los terrenos inmediatamente contiguos a los anteriores, que estén servidos por las redes de los servicios a que se refiere la letra anterior y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas del suelo urbano consolidado (SUC) colindante. Asimismo, su delimitación, además de evitar en lo posible la formación de travesías en las carreteras, deberá ser proporcionada a la dinámica urbanística del municipio que haya motivado su exención del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal (POM) debiendo justificarse su capacidad edificatoria potencial en el horizonte del Plan, en función de la demanda previsible de los diversos productos inmobiliarios.

Estos terrenos deberán clasificarse como suelo urbano de reserva (SUR) y serán de aplicación los derechos y deberes fijados en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento, de acuerdo con lo que precise el Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), de modo que los terrenos quedarán

vinculados al proceso de urbanización mediante la ejecución de obras públicas ordinarias. Igualmente, los terrenos quedarán vinculados a la edificación y al uso previsto en el Plan.

A estos efectos, las cesiones mínimas de suelo con destino dotacional público serán las previstas en el artículo 23 de este Reglamento y la cesión mínima de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración municipal será del diez por ciento, aunque podrá eximirse de la cesión de este porcentaje cuando el Ayuntamiento estime acreditada suficientemente la no generación de plusvalías por el desarrollo de la actuación.

Sección Segunda. Suelo Rústico

Artículo 112. *Suelo rústico (SR).*

En los municipios con Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), deberán adscribirse al suelo rústico (SR) los terrenos no adscritos a alguna de las categorías de suelo urbano (SU) descritas en el artículo anterior, debiendo identificarse las categorías de suelo rústico de reserva (SRR) y no urbanizable de especial protección (SRNUEP), determinando su normativa con sujeción a lo establecido en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico que la desarrolla específicamente en esta clase de suelo.

TÍTULO TERCERO

Innovación de la Ordenación Territorial y Urbanística

CAPÍTULO I

Innovación de la Ordenación Territorial

Artículo 113. *Innovación de la ordenación territorial (OT). Revisión y modificación de las determinaciones de sus instrumentos.*

La innovación de las determinaciones de la ordenación territorial (OT) se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento.

Artículo 114. *Revisión de la ordenación territorial (OT).*

1. Se entiende por revisión de la ordenación territorial (OT), la alteración de sus objetivos básicos, así como de las determinaciones relativas a la definición del esquema de articulación territorial.

2. Los Planes de Ordenación del Territorio (POT) se revisarán en los plazos y condiciones que ellos establezcan.

Artículo 115. *Modificación de la ordenación establecida por los Planes de Ordenación del Territorio (POT).*

Toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación territorial (OT) no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

Artículo 116. *Documentación de la innovación de las determinaciones de la ordenación territorial (OT).*

Las innovaciones de las determinaciones de la ordenación territorial (OT) deberán formalizarse en la misma documentación que la de los instrumentos cuyas determinaciones alteren, con las siguientes particularidades:

1. En la memoria informativa y justificativa deberán desarrollarse los siguientes extremos:

a) Justificación detallada de la innovación, en relación no sólo con el ámbito directamente afectado por ella, sino con el conjunto de su entorno inmediato.

b) Justificación de la actualización de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

2. En los planos de ordenación deberán representarse los siguientes extremos:

a) Comparación de la nueva ordenación con la anterior.
b) En su caso, integración de la nueva ordenación en la estructura territorial vigente.

CAPÍTULO II

Innovación de la Ordenación Urbanística

Artículo 117. *Innovación de la ordenación urbanística (OU): revisión y modificación de las determinaciones de sus instrumentos.*

La innovación de las determinaciones de la ordenación urbanística (OU) se efectuará mediante la revisión o la modificación de éstas en los términos previstos en este Reglamento.

Artículo 118. *Revisión de la ordenación urbanística (OU).*

1. La reconsideración total de la ordenación urbanística (OU) o de los elementos fundamentales del modelo o solución a que responda aquella ordenación y, en todo caso, de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Municipal (POM), da lugar y requiere la revisión de dichos instrumentos.
2. Los Planes de ordenación urbanística (OU) se revisarán en los plazos y condiciones que ellos establezcan, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 40.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 119. *Modificación de la ordenación urbanística (OU).*

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido de la ordenación urbanística (OU) no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.
2. El Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones de la ordenación estructural (OE) y de la detallada (OD). A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan de Ordenación Municipal (POM) tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas.
3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando se refiera a elementos propios del Plan de Ordenación Municipal (POM) deberá respetar las siguientes reglas:

a) Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del Plan o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación de éste que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.
b) Salvo que se esté tramitando la revisión del planeamiento general, no podrá tramitarse modificación alguna de éste que afecte a determinación propia del Plan de Ordenación Municipal (POM) una vez expirado el plazo por éste señalado o del fijado en cualquier otra forma para su revisión. Se entenderá que se afecta a determinación propia del Plan cuando se modifique alguna de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio asumido, así como aquellas innovaciones que suponiendo una reclasificación de suelo rústico, no provengan del reajuste de ámbitos ya definidos.

4. No se considerará modificación del planeamiento la incorporación al mismo de nuevas determinaciones de ordenación que sobrevengan impuestas por normas sectoriales, planificación vinculante o resoluciones judiciales, siempre que no se afecte a suelos clasificados previamente como rústicos no urbanizable de especial protección, bastando con que se recojan dichas determinaciones en un documento refundido, que deberá ser

sometido a información pública por plazo mínimo de 20 días, recabar el informe previo favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente y ser aprobado por el mismo órgano al que le corresponda la aprobación definitiva del planeamiento al cual se refiera.

Artículo 120. *Condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).*

1. Toda innovación de la ordenación establecida por un instrumento de ordenación urbanística (OU) que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecta el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para:

a) Mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares de calidad de la ordenación previstos en este Reglamento.

b) Mantener las posibilidades de acceso real a la vivienda.

2. Las alteraciones de la ordenación urbanística (OU) que clasifiquen como suelo urbano no consolidado (SUNC) o urbanizable (SUB) el que previamente fuera rústico (SR) deberán cumplir lo dispuesto en el número 1 letra a) de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

En todo caso, la reclasificación de suelo rústico (SR) exige estudio y declaración o informe de su impacto ambiental, efectuada por el órgano competente conforme a la legislación aplicable, sin perjuicio de la excepción prevista en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento.

El suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP) no podrá ser objeto de reclasificación a través de figuras de planeamiento de desarrollo, requiriendo, por tanto, la correspondiente modificación del planeamiento municipal que justifique la pérdida de los valores en que en su día le hicieron merecedor de protección.

3. La innovación de la ordenación urbanística (OU) que regularice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística. Para ello, deberá delimitar un área territorial homogénea que cumpla los estándares legales de calidad de la ordenación y, en la medida de lo posible, las condiciones de sectorización pudiendo clasificarse como suelo urbanizable (SUB) o incluso como urbano no consolidado (SUNC) integrado en una unidad de actuación (UA).

En todo caso tal innovación requerirá informe previo favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

La regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni de obtener la preceptiva licencia de legalización de los edificios.

4. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario salvo que, del informe que al efecto deberá emitir la Consejería competente por razón de la materia, resulte su desafectación al uso o servicio público al que estaban destinados o se justifique su innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará a otros usos dotacionales públicos o, excepcionalmente, a viviendas de protección pública.

5. La innovación del Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo y deberá garantizar las características morfológicas que permitan el correcto uso y disfrute por los ciudadanos. En cualquier caso, una innovación de este tipo exigirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

6. La innovación realizada a través del instrumento de ordenación integrado en un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) sobre la totalidad de un área de reparto (AR) definida en el Plan de Ordenación Municipal (POM), bien por la redelimitación de la superficie de la misma al establecerse definitivamente el ámbito de ejecución en virtud de lo

previsto en el artículo 114.2 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, o bien por la modificación del uso global mayoritario o de la edificabilidad global atribuida por el planeamiento municipal, comportará un reajuste en la definición del aprovechamiento tipo (AT) que, en ningún caso, podrá diferir en más de un 15% del previsto por el planeamiento.

7. En virtud de lo establecido en el artículo 110.1 y concordantes de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en ningún caso se considerará innovación del planeamiento la disposición en la ordenación detallada que acompañe al Programa de usos pormenorizados diferenciados, incluso la incorporación de un porcentaje de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, siempre que se mantenga el uso global mayoritario establecido por el Plan municipal. En consecuencia, bastará con realizar el proceso de equidistribución en el ámbito objeto de la actuación mediante la aplicación de los coeficientes correctores correspondientes definidos en el artículo 34.2 de este Reglamento.

Artículo 121. *Documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística (OU).*

Las innovaciones que se propongan en los instrumentos de ordenación urbanística (OU) deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren, con las siguientes particularidades:

1. En la memoria informativa y justificativa:

a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector (S) y su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de dotaciones.

b) Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

2. En los planos de ordenación:

a) En su caso, plano de ordenación en que se delimite el nuevo espacio reformado y los colindantes modificados ajustándose a los criterios de racionalidad, debiendo justificarse en todo caso, su coherencia desde el punto de vista de la óptima integración de la ordenación que deban establecer en el entorno inmediato.

En el caso en que las modificaciones de cualquier Plan afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender planos de ordenación detallada (OD) conjunta del ámbito afectado y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.

b) Juego de planos comparativos en los que se contraste la nueva ordenación del ámbito delimitado y la anterior.

c) Plano de refundición de la nueva ordenación prevista por la innovación correspondiente y de la prevista por el Plan de Ordenación Municipal (POM) vigente a nivel de ordenación estructural (CE).

3. Estudio de impacto ambiental si el plan o su modificación reclasifica suelo rústico (SR) sin perjuicio de la excepción establecida en los artículos 57.2.c) y 89 de este Reglamento.

4. Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Artículo 122. *Suspensión de los instrumentos de ordenación urbanística (OU) precisados de adaptación.*

1. El Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, y audiencia por el plazo de un mes del municipio o municipios afectados, podrá suspender como máximo por el plazo de dos años para su revisión o modificación, en todo o parte tanto de su contenido como de su ámbito territorial, cualquier Plan de ordenación urbanística (OU) aprobado por la Comunidad Autónoma, cuando éstos, estando afectados por determinaciones de los instrumentos de la ordenación del territorio (OT), no hayan sido adaptados a ellos en los plazos fijados al efecto.

La suspensión a que se refiere el párrafo anterior es independiente de la que puede acordarse, conforme al artículo 130 de este Reglamento, para estudiar y tramitar la innovación de los Planes de ordenación urbanística (OU).

2. El acuerdo de suspensión determinará el ámbito territorial y el alcance de la medida podrá conllevar la suspensión de la programación de actuaciones urbanizadoras y del otorgamiento de licencias urbanísticas de parcelación, edificación y demolición, así como de implantación, desarrollo y cambio objetivo de usos en el referido ámbito territorial, debiendo ser publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

3. Hasta tanto no se apruebe la adaptación del Plan de ordenación urbanística (OU) de que se trate, se dictarán normas supletorias, que regirán en el ámbito afectado hasta la aprobación definitiva de dicha adaptación.

A los efectos de la aprobación de las normas supletorias se estará a lo establecido en el artículo 123.2 y 3 de este Reglamento.

TÍTULO CUARTO

Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística

CAPÍTULO I

Tramitación de los Instrumentos de Ordenación del Territorio

Sección Primera. Disposiciones de Carácter General sobre la Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Territorial

Artículo 123. *Suspensión de los instrumentos de ordenación urbanística (OU) para garantizar la eficacia de los instrumentos de ordenación territorial (OT) en elaboración.*

1. Cuando así sea necesario para garantizar la efectividad de un instrumento de ordenación del territorio (OT) cuya elaboración se acuerde o esté ya acordada, el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a la vista del informe de la Comisión Regional de Urbanismo y del resultado de la audiencia al municipio o municipios afectados por plazo de un mes, podrá suspender para su revisión o modificación cualquier Plan aprobado por la Comunidad Autónoma, en todo o parte de su contenido y en todo o parte de su ámbito territorial, en la forma y con los efectos que se determinen en la resolución correspondiente, con dictado, en todo caso, de las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas y que se tramitarán y aprobarán de acuerdo con lo previsto en el número siguiente de este artículo. Dicha resolución se publicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y la suspensión regirá hasta la aprobación definitiva y entrada en vigor del instrumento de ordenación del territorio (OT) y nunca por tiempo superior a dos años.

2. El Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística deberá aprobar inicialmente las normas supletorias en el plazo de los seis meses siguientes a la adopción del acuerdo de suspensión, sometiéndolas simultáneamente, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y por plazo de 20 días, a los trámites de información pública y audiencia a los municipios afectados. Corresponde a dicho Consejero su aprobación definitiva, una vez examinadas las alegaciones formuladas y previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo.

3. Si en el plazo de un año, contado desde la adopción del acuerdo de suspensión, las normas supletorias no hubieran sido aprobadas, quedará restablecida la plena vigencia del instrumento de ordenación urbanística (OU) suspendido, sin perjuicio de que, iniciado ulteriormente el procedimiento de adaptación de dicho Plan al instrumento de ordenación territorial (OT) o innovación del mismo la Administración competente pueda acordar la suspensión de licencias.

Sección Segunda. Tramitación de los Planes de Ordenación del Territorio

Artículo 124. *Formulación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).*

1. La iniciativa y elaboración de los Planes de Ordenación del Territorio (POT) corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como a los demás órganos y organismos de la Administración de la Junta de Comunidades y a aquellas otras Administraciones cuyo desarrollo de competencias comporte afecciones territoriales por implantación de infraestructuras generales o dotaciones públicas.

2. Con carácter previo a la formulación definitiva del Plan de Ordenación Territorial (POT), la Administración promotora del mismo deberá evacuar consulta a las Corporaciones Locales, a la Consejería competente en materia de medio ambiente a los efectos de la evaluación del mismo en virtud de lo establecido en la Ley 5199 de 8 de abril de Evaluación de Impacto Ambiental y demás Administraciones territoriales que, en su caso se puedan ver afectadas, cuyo territorio quede total o parcialmente comprendido en el ámbito del Plan de Ordenación Territorial (POT) a desarrollar, en los términos establecidos en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.

Asimismo se interesará de la Consejería competente en materia de obras públicas el informe previsto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

Si alguna de las Administraciones afectadas no hiciera uso del trámite de consulta se presumirá su conformidad con el instrumento o proyecto propuesto. En todo caso, dicho instrumento o proyecto solo podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, si éstas han prestado expresamente su conformidad.

Artículo 125. *Elaboración, tramitación y aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).*

1. A la vista del resultado de la consulta realizada a las Administraciones afectadas se procederá a acometer la elaboración definitiva del mismo.

2. Una vez culminados los trabajos de redacción de los Planes de Ordenación del Territorio (POT) con las determinaciones y la documentación comprendidos en los artículos 10 y 12 de este Reglamento se trasladará a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su tramitación. El Consejero titular de la misma procederá a su aprobación inicial, exponiéndose al público durante un mes como mínimo, mediante inserción de anuncios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en dos periódicos de amplia difusión en la Comunidad Autónoma, a efectos de formulación de sugerencias y propuestas alternativas y en su caso, exposición de objeciones y reclamaciones por parte de asociaciones, particulares y demás entidades públicas o privadas que no hubieran contribuido a su elaboración.

El comienzo del cómputo del plazo de información al público del Plan de Ordenación Territorial (POT) comenzará al día siguiente de la publicación del último anuncio.

3. Concluido el período de información pública, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística valorará cuantas sugerencias, alternativas y reclamaciones se hubieran formulado dando traslado de las mismas a la Administración promotora del Plan de Ordenación Territorial (POT) para su informe preceptivo. Una vez ultimado este proceso, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística procederá a introducir las rectificaciones que estime procedentes y previo informe preceptivo y no vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo, el Consejero titular de la citada Consejería elevará el Plan a la consideración del Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades para su examen y, en su caso, aprobación definitiva con la vigencia y efectos establecidos en el artículo 155 de este Reglamento.

Sección Tercera. Tramitación de los Proyectos Singular Interés

Artículo 126. *Elaboración y promoción de los Proyectos de Singular Interés (PSI).*

1. Podrán elaborar y promover Proyectos de Singular Interés (PSI) ante la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística:

a) Las administraciones públicas, sus organismos autónomos y cualesquiera otras organizaciones descentralizadas de ellas dependientes y las sociedades cuyo capital les pertenezca íntegra o mayoritariamente, siempre que, en éste último caso, la urbanización y la edificación formen parte de su objeto social.

b) Las personas privadas, físicas o jurídicas.

2. En caso de iniciativa privada, el promotor, ya sea persona física o jurídica, deberá solicitar previamente a la tramitación del Proyecto de Singular Interés (PSI), la declaración de interés regional (DIR) ante la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 127. *La declaración de interés regional (DIR).*

1. La solicitud de declaración de interés regional (DIR) que presente un particular se habrá de acompañar de los documentos expresivos de las determinaciones previstas en el artículo 15.1.letras a), b), c) y d) de este Reglamento. En cualquier caso, deberá quedar claramente expresado el objeto del Proyecto, su adecuación o no al planeamiento vigente y un primer análisis de viabilidad y de las repercusiones socio-económicas que su implantación comporta.

2. Una vez presentada la solicitud referida, la Consejería competente deberá dar audiencia y obtener informe del municipio o de los municipios afectados por el Proyecto de Singular Interés (PSI) por un periodo mínimo de treinta días, así como a la Consejería competente a los efectos de su evaluación ambiental en virtud de lo establecido en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Asimismo se interesará de la Consejería competente en materia de obras públicas el informe previsto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

3. El Consejo de Gobierno deberá resolver en el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud correspondiente. El transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa habilitará para entender desestimada la solicitud de declaración de interés regional (DIR). La declaración de interés regional (DIR) podrá condicionarse a la presentación en un plazo determinado del Proyecto o Proyectos de Singular Interés (PSI) correspondientes.

Artículo 128. *Tramitación de los Proyectos de Singular Interés (PSI).*

1. Una vez obtenida la declaración de interés regional (DIR), se elaborará el Proyecto de Singular Interés (PSI) correspondiente con el contenido y la documentación expresadas en los artículos 15 y 16 de este Reglamento, debiendo presentarse ante la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para que proceda, en su caso, a la aprobación inicial.

2. Una vez se produzca, si procede, la aprobación inicial, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística procederá a someter de forma inmediata a información pública el Proyecto de Singular Interés (PSI) durante el plazo de un mes mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y al menos en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

El comienzo del cómputo del plazo de información al público del Proyecto de Singular Interés (PSI) comenzará al día siguiente de la publicación del último anuncio.

3. Simultáneamente y por el mismo plazo previsto en el número anterior, se evacuará trámite de consulta al municipio o municipios y demás administraciones territoriales afectadas, cuando éstos no sean los promotores del Proyecto.

En todo caso, los Proyectos de Singular Interés (PSI) referidos en el artículo 14.1.d) de este Reglamento, requerirán informe favorable del Ayuntamiento o Ayuntamientos del municipio o de los municipios en que se asienten.

4. Si alguna de las Administraciones referidas en el número anterior no hiciera uso del trámite de consulta se presumirá su conformidad con el instrumento o proyecto formulado. En todo caso, dicho instrumento o proyecto solo podrá contener previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras Administraciones, si éstas han prestado expresamente su conformidad.

5. Durante el tiempo de duración del trámite de información pública y audiencia, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrá acordar y practicar, incluso de oficio, la realización de cuantas actuaciones de investigación y determinación de hechos y datos considere que pueden aportar elementos de juicio relevantes para la resolución.

Artículo 129. *Aprobación definitiva de los Proyectos de Singular Interés (PSI).*

1. El Consejo de Gobierno, a la vista de las alegaciones e informes presentados en el período de información pública y audiencia y de las demás actuaciones practicadas, así como, en su caso, del resultado de la concertación interadministrativa, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo y a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, aprobará definitivamente los Proyectos de Singular Interés (PSI), si procede.

2. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en los términos establecidos en el artículo 156 de este Reglamento y expresará el organismo, entidad o sociedad públicos a que se encomiende la ejecución o, en su caso, la persona o entidad particular responsable de ella.

CAPÍTULO II

Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística

Sección Primera. Disposiciones de Carácter General sobre la Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística

Subsección Primera. Suspensión de las Licencias, los Planes de Ordenación Urbanística y los Acuerdos de Programación

Artículo 130. *Suspensión del otorgamiento de licencias, de acuerdos de programación y de Planes de ordenación urbanística (OU).*

1. Los órganos administrativos competentes para la aprobación inicial de los planes de ordenación urbanística podrán acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, de edificación y demolición para áreas o usos determinados, con el fin de facilitar el estudio o reforma de la ordenación urbanística (OU) vigente.

El acuerdo de suspensión se anunciará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta.

2. El acuerdo de la Administración por el que se somete a información pública un plan o programa determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del proyecto de planeamiento expuesto al público, cuyas nuevas determinaciones supongan innovación de la ordenación urbanística (OU) vigente, sin que sea preciso ni exigible que dicha resolución señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión a que se refiere el número 1 de este artículo, se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo la convocatoria de la información pública, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan innovación de la ordenación urbanística (OU) y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos como máximo dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para facilitar el estudio del planeamiento o su reforma. Si la

publicación de información pública se produce una vez transcurrido el plazo del año, la nueva suspensión tendrá también la duración máxima de un año.

4. Si con anterioridad al acuerdo de sometimiento a información pública no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el número 1 de este artículo, la suspensión tendrá una duración máxima de dos años.

5. En cualquier caso, la suspensión se extingue con la entrada en vigor del planeamiento.

6. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución de los tributos y cargas satisfechas a causa de la solicitud, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística (OU) vigente en el momento en que fue efectuada y resultara denegada por incompatibilidad con el nuevo planeamiento. Sólo en los casos previstos en las Leyes procederá, además, la indemnización por los perjuicios irrogados por la alteración de planeamiento.

7. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de cinco años, por idéntica finalidad.

No se entenderá «por idéntica finalidad» la redacción de un instrumento de ordenación urbanística (OU), o su innovación, con distinta naturaleza que el que motivó la primera suspensión.

8. La suspensión de licencias implicará, también, la de los acuerdos aprobatorios de nuevos Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) en la zona afectada. Los programas ya aprobados y aun vigentes, antes de la suspensión de las licencias, no se verán afectados por ésta, salvo que, al acordarla, así se haga constar expresamente, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

Subsección Segunda. Elaboración de Avances de Planeamiento

Artículo 131. *Procedimiento y alcance de los avances de planeamiento.*

1. Las entidades y los organismos interesados podrán formular y remitir a los municipios y a la Consejería competente en materia de urbanismo avances de planeamiento de cualquier instrumento de ordenación urbanística (OU), que sirvan de orientación a su redacción.

2. En cualquier caso, la aprobación de los avances solo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la elaboración o formulación del correspondiente instrumento de ordenación urbanística por el órgano competente.

Sección Segunda. Procedimiento para la Aprobación del Planeamiento General

Subsección Primera. Antecedentes de la Tramitación del Plan de Ordenación Municipal y del Plan de Delimitación de Suelo Urbano

Artículo 132. *Redacción técnica de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).*

1. Durante la redacción técnica de estos planes, el o los municipios que los promuevan realizará consultas con otras Administraciones o entidades representativas de los colectivos ciudadanos particularmente afectados, reflejando su resultado y, en su caso, los acuerdos interadministrativos adoptados, en el documento elaborado.

2. En todo caso, cuando circunstancias especiales de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos aconsejen la elaboración coordinada de su ordenación territorial y urbanística o la consideración conjunta de ella para sectores y ámbitos comunes, los municipios afectados deberán concertar la elaboración de su planeamiento municipal.

Se entenderá que concurren las circunstancias del párrafo anterior por disponerse una clasificación o calificación urbanística contradictoria en los terrenos localizados contiguamente a los límites administrativos.

En defecto de acuerdo entre los municipios, las determinaciones urbanísticas del área territorial objeto de desacuerdo, serán establecidas y aprobadas por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística con arreglo al artículo 154 de este Reglamento.

Artículo 133. *Concertación interadministrativa con los municipios colindantes y demás Administraciones distintas de la autonómica.*

A los efectos de lo establecido en artículo 36 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística la tramitación de las consultas y actuaciones dirigidas a preparar la concertación interadministrativa con los municipios colindantes afectados en los términos establecidos en el número 2 del artículo anterior y demás Administraciones distintas de la autonómica cuyos bienes demaniales resulten afectados, se reflejará en el expediente mediante la incorporación de los siguientes documentos:

a) El avance del planeamiento y anteproyectos parciales que hayan servido para la elaboración del documento.
b) Las sugerencias y escritos de petición presentados por los diversos interesados.
c) Los informes que se hayan ido evacuando o, en su defecto, las solicitudes cursadas ante dichas Administraciones o entidades para que los evacuaran.
d) Si las hubiere, las actas de las reuniones que se hayan ido celebrando para deliberar sobre el Plan durante su elaboración, y el certificado de los acuerdos y dictámenes evacuados por los diversos organismos.

Artículo 134. *Concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.*

1. Será preceptiva la concertación interadministrativa con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para definir un modelo territorial municipal acorde con el contexto supramunicipal en el que se ubique y con los Planes de Ordenación del Territorio (POT) que, en su caso, le afecten. Para ello, el municipio remitirá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, como mínimo, la documentación correspondiente a la ordenación estructural (OE) determinada en el artículo 19 de este Reglamento.
2. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en el plazo de un mes desde la presentación del documento de concierto, emitirá informe en el que se pronuncie sobre el modelo territorial definido en el documento presentado y sobre la procedencia de entender superada o no la fase de concierto.

Subsección Segunda. Tramitación y Aprobación de los Planes de Ordenación Municipal y de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano

Artículo 135. *Tramitación para la aprobación inicial de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y del Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU).*

1. La tramitación de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y de los Planes de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) se iniciará de oficio por el o los municipios correspondientes o por la Administración autonómica, en el caso de la subrogación contemplada en el artículo 154.2 del presente Reglamento.
2. Una vez concluida la redacción técnica del Plan correspondiente, la Administración promotora del mismo lo someterá simultáneamente a:

a) Información pública de toda su documentación, incluida, en su caso, la correspondiente a este trámite en el procedimiento de evaluación ambiental, por un período mínimo de un mes o el que establezca la legislación medioambiental, anunciada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en esta.

Durante todo el periodo de información, el proyecto diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el local o los locales del municipio o municipios afectados por la ordenación a establecer, que al efecto señale el edicto de

publicación, así como en la dirección web que así mismo se señale en el anuncio para su consulta por vía telemática.

El cómputo del plazo de información al público de los planes comenzará al día siguiente de la publicación del último anuncio.

El Plan deberá someterse nuevamente a información pública, por el plazo mínimo y en la forma establecidos anteriormente, en cualquiera de los siguientes supuestos:

i) En todo caso, cuando se produzcan modificaciones sustanciales respecto al documento sometido a información pública.

ii) Cuando, tras la información pública, se incorporen al Plan nuevas determinaciones que no vengan derivadas de las alegaciones formuladas ni de los informes emitidos por otras Administraciones u organismos.

b) Informes de los distintos departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos.

En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua, cuando los planes incidan sobre los proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas a que se refiere la citada ley.

A efectos del cumplimiento de la normativa de accesibilidad deberá recabarse informe de la Consejería de Bienestar Social, el cual, previa autorización de dicha Consejería, podrá sustituirse por el elaborado al efecto por una entidad competente en la materia.

Asimismo, con objeto de confirmar el cumplimiento de las disposiciones legalmente establecidas, deberá recabarse el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, aun cuando se trate de modificaciones de la ordenación detallada (OD) de estos Planes. En este último caso, el Ayuntamiento de los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho podrá solicitar que el informe sea emitido por la Comisión de Concertación Interadministrativa correspondiente.

En aquellos informes sectoriales en que se haga referencia a bienes pertenecientes al dominio público, deberá incluirse, en caso de que se dispusiera de la misma, el deslinde del dominio público afectado, los datos registrales, su estado de coordinación y la representación gráfica georreferenciada incorporada al folio real de aquellas.

c) Dictamen de los municipios colindantes al que promueva el Plan o, si éste hubiera sido promovido por Administración no municipal, de todos los municipios afectados, en el caso de que la clasificación de suelos contiguos entre los municipios comporte la conurbación de los mismos, o con la finalidad de armonizar el tratamiento de los respectivos usos del suelo en terrenos colindantes, salvo que se hubiera alcanzado con éstos previamente acuerdo sobre el contenido de la ordenación a establecer.

En los requerimientos de los informes y dictámenes se indicará expresamente que éstos implican la apertura del trámite de consulta previsto en el artículo 10 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la concertación interadministrativa de las soluciones de ordenación durante todo el plazo previsto para la emisión de dichos informes y dictámenes.

Cuando un informe sectorial sea preceptivo y vinculante para la tramitación del instrumento de planeamiento a que se refiera, se requerirá al órgano competente para que emita el mismo en el más breve plazo posible. En todo caso, dicho informe podrá ser emitido en el seno de la Comisión de Concertación Interadministrativa o de Ordenación del Territorio y Urbanismo a la que competa informar o, en su caso, aprobar dicho planeamiento.

Si efectuado el requerimiento señalado en el párrafo anterior, no se hubiese emitido el informe previamente a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, el órgano competente para ésta podrá acordar su suspensión hasta la emisión del citado informe vinculante.

El desacuerdo entre municipios colindantes, respecto a las determinaciones previstas de la ordenación estructural (OE) o entre aquellos y otras Administraciones, se solventará en todo caso sobre bases de coordinación interadministrativa, establecidas por la Comisión Regional o Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente y, de

persistir el desacuerdo, mediante resolución del órgano competente en los términos establecidos en el artículo 154.3.

3. Concluidos los trámites anteriores, y previa las correcciones o subsanaciones necesarias, el Ayuntamiento Pleno u órgano competente de la Administración promotora del Plan o instrumento, resolverá sobre su aprobación inicial y las alegaciones presentadas en el trámite de información pública, notificando dicho acuerdo a los interesados en el procedimiento. Tras lo anterior, se remitirá el Plan o instrumento, debidamente diligenciado y acompañado de su expediente administrativo, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva.

Artículo 136. *Aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Municipal (POM) y de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU).*

1. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, una vez recibida la solicitud de aprobación definitiva del Plan correspondiente, iniciará un periodo consultivo y de análisis del mismo con la Administración promotora y las demás Administraciones afectadas en los términos del artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Durante este periodo consultivo:

a) Recabará los informes aclaratorios oportunos y los que siendo preceptivos se echen en falta en las actuaciones, incluso, en su caso, la declaración de impacto ambiental (DIA).

b) Requerirá, si fuera preciso, a la Administración promotora del Plan para que complete el expediente, subsane los trámites que se echen en falta o motive y aclare formalmente las propuestas de formulación o finalidad imprecisas.

c) Ofrecerá, en su caso, alternativas técnicas de consenso interadministrativo.

d) Otorgará directamente la aprobación definitiva obviando o abreviando el periodo consultivo, cuando el expediente sometido a su consideración lo permita.

2. Atendidos los requerimientos previstos en el número anterior y transcurridos cuarenta días, la Administración promotora del Plan podrá solicitar que se resuelva sin más dilación. Transcurridos tres meses sin resolución expresa sobre esta nueva solicitud, el municipio promotor del Plan podrá requerir a la Consejería para que reconozca y publique la aprobación definitiva.

3. La resolución sobre la aprobación definitiva corresponde al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia y de municipios de más de 50.000 habitantes y a las Comisiones Provinciales de Urbanismo en los restantes casos. Esta resolución podrá formular objeciones a la aprobación definitiva con alguna de las siguientes finalidades:

a) Asegurar que el modelo de crecimiento asumido por el municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que les es propia. Si hubiera Plan de Ordenación del Territorio (POT) con previsiones aplicables al caso, la resolución autonómica se fundará en ellas.

b) Requerir en la ordenación estructural (OE) del Plan unas determinaciones con precisión suficiente para garantizar la correcta organización del desarrollo urbano y, con tal fin, recabar la creación, ampliación o mejora de reservas para espacios públicos y demás dotaciones, así como velar por la idoneidad de las previstas para servicios supramunicipales.

c) Garantizar que la urbanización se desarrolle de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.3 de este Reglamento, dando preferencia a su ejecución en régimen de actuaciones urbanizadoras de características adecuadas.

d) Coordinar la política urbanística municipal con las políticas autonómicas de conservación del patrimonio cultural, de vivienda y de protección del medio ambiente.

e) Evaluar la viabilidad económica del Plan en aquellas actuaciones que aumenten el gasto público en obras de competencia supramunicipal.

En ningún caso podrán aprobarse definitivamente los Planes que incurran en infracción de una disposición legal general o autonómica.

4. Las resoluciones sobre la aprobación definitiva nunca cuestionarán la interpretación del interés público local formulada por el municipio desde la representatividad que le confiere su legitimación democrática, pudiendo fundarse, exclusivamente, en exigencias de la política territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha concretadas en los términos de la Ley y del presente Reglamento. A este efecto, la resolución suspensiva o denegatoria de la aprobación definitiva deberá ser expresamente motivada y concretar la letra del número anterior en que se fundamente o el precepto legal que entienda infringido.

5. Cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el Plan pueda aplicarse con coherencia, éste se aprobará definitivamente salvo en la parte objeto de reparos, que quedará en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados por la resolución aprobatoria.

Si los reparos son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento correspondiente, la aprobación definitiva se supeditará en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución aprobatoria podrá delegar en un órgano jerárquicamente subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificada la corrección realizada, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

Sección Tercera. Procedimiento para la Aprobación de los Planes Parciales

Artículo 137. *Promoción de los Planes Parciales (PP).*

1. Los particulares podrán promover Planes Parciales (PP) en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del que sean adjudicatarios o cuando compitan por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación urbanizadora (UA) del Plan que promuevan.

2. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas.

Artículo 138. *Información pública de los Planes Parciales (PP).*

1. Una vez presentados los Planes Parciales (PP) junto con la documentación legalmente exigible, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

El comienzo del cómputo del plazo de información al público de los Planes Parciales (PP) comenzará al día siguiente de la publicación del último anuncio.

2. La exposición al público del Plan Parcial (PP) se habrá de atener a las siguientes reglas:

1.º El proyecto diligenciado del Plan Parcial (PP), deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en la sede de la Administración actuante.

2.º En el caso de un Plan Parcial de Mejora (PPM) que comporte reclasificación de suelo en los términos previstos en el artículo 57 de este Reglamento, se someterá a información pública junto con el Plan Parcial (PP), el Estudio de Impacto Ambiental.

No obstante, con carácter previo a su tramitación, se tendrá que estar a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico.

3.º Durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

Sin perjuicio de lo anterior, la falta de emisión en plazo de los informes o dictámenes antedichos, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial (PP).

Artículo 139. *Aprobación de los Planes Parciales (PP).*

1. En los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Comisión Provincial de Urbanismo sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural (OE) definidas en el artículo 19 de este Reglamento, especialmente a las previstas en sus números 3, 6 y 7.

En los restantes municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

Previa autorización expresa del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico aquellos municipios menores de 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que acrediten la disposición de equipo técnico adscrito al servicio municipal de urbanismo o equivalente de la Mancomunidad, con relación funcionarial o en su caso laboral con plena dedicación, que se encuentre conformado, como mínimo, por un arquitecto superior, un letrado especializado en urbanismo y otro técnico especializado en infraestructuras urbanas.

2. Cuando un Plan Parcial de Mejora (PPM) comporte modificación de la ordenación estructural (OE) establecida en el planeamiento, previamente a la aprobación definitiva, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia y de municipios de más de 50.000 habitantes, o de las Comisiones Provinciales de Urbanismo en los restantes casos.

Una vez completado el expediente, el informe vinculante a que se refiere el párrafo anterior deberá ser evacuado en el plazo máximo de un mes.

3. Corresponderá al Ayuntamiento-Pleno:

a) La aprobación inicial de los Planes Parciales de Mejora (PPM) que comporten modificación de la ordenación estructural (OE) establecida en el planeamiento municipal, que deberá otorgarse antes de la emisión del informe vinculante a que se refiere el número 2 de este artículo.

b) La aprobación definitiva de todos los Planes Parciales (PP).

La aprobación inicial a que se refiere la letra a), se entenderá legalmente otorgada también en calidad de definitiva, cuando el informe vinculante anteriormente mencionado sea en sentido absolutamente favorable.

4. El plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.

Sección Cuarta. Procedimiento para la Aprobación de los Planes Especiales

Artículo 140. *Promoción de los Planes Especiales (PE).*

1. Los Planes Especiales (PE) podrán ser elaborados y promovidos tanto por los municipios como por el resto de las Administraciones públicas, cuando el ejercicio de sus respectivas competencias demande o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación territorial y urbanística con cualquiera de las finalidades expresadas en el artículo 77 de este Reglamento.

2. No obstante lo anterior, los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) podrán ser promovidos por los particulares en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar al menos una de las unidades de actuación urbanizadora (UA) del Plan que promuevan.

Artículo 141. *Procedimiento para la aprobación de los Planes Especiales (PE).*

1. Los Planes Especiales (PE) a los que se refiere el artículo 77.1 de este Reglamento que afecten a la ordenación estructural (OE) se atendrán al procedimiento establecido en los artículos 135 y 136 del mismo para su aprobación definitiva.

2. Los Planes Especiales (PE) a los que se refiere el artículo 77.1 de este Reglamento que afecten a la ordenación detallada (OD) y los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) a los que se refiere el artículo 77.2 de este Reglamento se atendrán al procedimiento establecido en los artículos 138 y 139 del mismo, para su aprobación.

Sección Quinta. Procedimiento para la Aprobación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos

Artículo 142. *Promoción de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).*

1. Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) podrán ser elaborados y promovidos tanto por los municipios como por el resto de las administraciones públicas, cuando el ejercicio de sus respectivas competencias demande o requiera el establecimiento de nuevas determinaciones de ordenación territorial y urbanística.

2. No obstante lo anterior, los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) podrán ser promovidos por los particulares si forman parte de un Plan Parcial (PP) o Especial (PE) formulado en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del que sean adjudicatarios o cuando compitan por su adjudicación.

Artículo 143. *Procedimiento para la aprobación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT).*

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), cuando se tramiten de forma independiente, se atendrán al procedimiento establecido por los artículos 135 y 136 de este Reglamento para su aprobación definitiva.

Cuando formen parte de la documentación de otros planes, se atendrán al procedimiento establecido para la aprobación de dichos planes.

Sección Sexta. Procedimiento para la Aprobación de los Estudios de Detalle

Artículo 144. *Promoción de los Estudios de Detalle (ED).*

Los Estudios de Detalle (ED) podrán ser promovidos, tanto por la Administración, de oficio, como por los particulares en las áreas y en los supuestos previstos en el planeamiento municipal.

Artículo 145. *Procedimiento para la aprobación de los Estudios de Detalle (ED).*

Los Estudios de Detalle (ED) se atendrán al procedimiento establecido para los Planes Parciales (PP) en los artículos 138 y 139 de este Reglamento siendo competente para su aprobación definitiva el Ayuntamiento-Pleno.

Sección Séptima. Procedimiento para la Aprobación de los Proyectos de Urbanización

Artículo 146. *Promoción de los Proyectos de Urbanización (PU).*

1. Corresponde a las Administraciones Públicas de oficio, la promoción y la elaboración de los Proyectos de Urbanización (PU) con independencia de los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU).

2. Los particulares sólo pueden promover estos Proyectos cuando:

a) Formen parte o desarrollen un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

b) Supongan la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar, y la ejecución sea simultánea

a la del proyecto de edificación, cuando no sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora (UA), en cualquier municipio.

Artículo 147. *Procedimiento para la aprobación de los Proyectos de Urbanización (PU).*

1. Cuando los Proyectos de Urbanización (PU) se tramiten conjuntamente a los Programas de Actuación Urbanizadora (PAU) o desarrollen su alternativa técnica, se someterán íntegramente al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas.

2. Los proyectos de obra pública ordinaria (POPO) que desarrollen el suelo urbano (SU) de los Planes de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), comporten o no una delimitación de unidad de actuación urbanizadora (UA) para su ejecución, se someterán al mismo procedimiento del número anterior.

3. No obstante lo anterior, cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria (POPO) o proyectos de urbanización simplificados que acompañen a proyectos de actuaciones edificatorias en todos los municipios para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, o la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar, será innecesaria la exposición al público previa, aprobándose por el municipio por el procedimiento establecido para las Ordenanzas Municipales en la legislación de Régimen Local.

4. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de lo dispuesto para la aprobación de los Proyectos de Urbanización (PU) que, en su caso, formen parte de los Proyectos de Singular Interés (PSI).

CAPÍTULO III

Procedimiento para la Aprobación de otros Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística

Artículo 148. *Procedimiento para la aprobación de las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP).*

Las Normas Técnicas del Planeamiento (NTP) son aprobadas por Decreto del Consejo de Gobierno a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo.

Artículo 149. *Procedimiento para la aprobación de las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP).*

Las Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP) son aprobadas por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, previo informe de la Comisión Regional de Urbanismo.

Artículo 150. *Procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas Municipales de la Edificación y de la Urbanización.*

Las Ordenanzas Municipales de la Edificación y la Urbanización se aprueban y modifican de acuerdo con la legislación de Régimen Local.

El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas, debe comunicarse a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística con carácter previo a su publicación.

CAPÍTULO IV

Procedimiento para la Aprobación de las Innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística

Sección Primera. Procedimiento para la Aprobación de las Innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Territorial

Artículo 151. *Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Territorial.*

1. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, acordar la innovación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).
2. La innovación de los Instrumentos de Ordenación Territorial se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación.

Sección Segunda. Procedimiento para la Aprobación de las Innovaciones en los Instrumentos de Ordenación Urbanística

Artículo 152. *Procedimiento para la aprobación de las innovaciones en los Planes de ordenación urbanística (OU).*

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes de ordenación urbanística (OU) deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.
2. Se exceptúa de esta regla la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en los Planes de ordenación urbanística (OU) siempre que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 119.2 de este Reglamento, los Planes contengan la identificación y distinción expresa de la determinaciones de la ordenación estructural (CE) y de la detallada (OD). En el supuesto anterior, la innovación en las determinaciones de la ordenación detallada (OD) en las normas urbanísticas y en la documentación gráfica del Plan se tramitará observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación del mismo si bien la aprobación definitiva de la innovación corresponderá al Ayuntamiento-Pleno. Del documento aprobado definitivamente se dará traslado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
3. Igualmente se exceptúan de la regla contenida en el número 1 de este artículo las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior de Mejora (PPM y PERIM), conforme a lo dispuesto en este Reglamento.
4. No será preceptiva la concertación interadministrativa prevista en el artículo 134 de este Reglamento con la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo que la innovación afecte a diversos elementos de la ordenación estructural (CE) que vengan a modificar el modelo territorial y urbano establecido en el planeamiento municipal.

Asimismo, no será preceptiva la solicitud de informe a los municipios colindantes, salvo que la innovación comporte las circunstancias señaladas en el artículo 135.2.c) de este Reglamento.

Artículo 153. *Especialidades en la tramitación de las modificaciones del planeamiento municipal.*

1. Cuando en un municipio que cuente con Plan de Delimitación del Suelo Urbano (PDSU) se suscite sobrevenidamente una actuación urbanizadora cuya localización y dimensión, así como las garantías procedentes para asegurar su ejecución, aconsejen la clasificación de los terrenos afectados como suelo urbanizable (SUB), podrán tramitarse conjuntamente el Plan de Ordenación Municipal (POM) formulado con las determinaciones establecidas en el artículo 38 de este Reglamento y el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) correspondiente a la actuación sobrevenida, si bien éste no se podrá aprobar ni adjudicar hasta la aprobación definitiva de aquél.

2. Los municipios podrán aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento-Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dichos textos refundidos será preceptiva una vez que un Plan de ordenación urbanística (OU) haya sufrido diez modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello.

Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los Planes de ordenación urbanística (OU), una vez aprobadas, deberá ser depositado en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Los equipamientos públicos del sistema local de dotaciones, atendiendo al uso a que deban ser destinados, podrán ser calificados en el planeamiento o en el momento de su vinculación definitiva por la Administración actuante, salvo en lo relativo al uso educativo en suelo urbanizable (SUB), que deberá preverse en el planeamiento.

4. Será posible la sustitución recíproca de los usos dotacional educativo (EDU), Cultural-Deportivo (CU-DE), Sanitario-Asistencial (SA), Administrativo-Institucional (AI) y Servicios urbanos (SU) previstos en un Plan de ordenación urbanística (OU), para su ejecución por la Administración titular del suelo u otra distinta, siempre que, en el primer caso, se adopte, previo informe favorable municipal, acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno y, en el segundo caso, medie acuerdo expreso entre las Administraciones interesadas.

Sección Tercera. Procedimiento Especial para la Aprobación de Planes de Ordenación Urbanística

Artículo 154. *Tramitación de urgencia para la aprobación de los Planes de ordenación urbanística (OU).*

1. Cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los Planes de ordenación urbanística (OU) a los instrumentos de ordenación del territorio (OT), sin perjuicio de lo establecido en el artículo 40 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, o cuando un municipio carezca del plan de que deba estar dotado o éste haya sido suspendido o anulado, la Comisión Provincial de Urbanismo formulará al Alcalde requerimiento para que proceda, al cumplimiento del deber legal de elaborarlo, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes.

Este requerimiento deberá ser publicado en el Diario Oficial de la Castilla-La Mancha.

2. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hayan llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Comisión Provincial de Urbanismo para proceder a la elaboración omitida, en sustitución de los municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

En este último caso, los Planes limitarán su contenido a las determinaciones indispensables para posibilitar el desarrollo urbanístico municipal a corto plazo y deberán ser reemplazados, a la mayor brevedad posible, por un nuevo Plan de elaboración municipal.

3. La urgente tramitación de los Planes de ordenación urbanística se ceñirá al siguiente procedimiento:

a) En su caso, se acordará la suspensión de licencias y de acuerdos de programación en los términos previstos por el artículo 130 de este Reglamento.

b) En el plazo de los seis meses siguientes a la adopción del acuerdo de suspensión, el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a propuesta de la Comisión Provincial de Urbanismo, deberá aprobar inicialmente el instrumento de ordenación correspondiente, sometiéndolo simultáneamente, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma y por plazo de veinte días, a los trámites de información pública y audiencia del o de los municipios afectados.

Asimismo, en caso de que el planeamiento comporte una diferente clasificación del anterior suelo rústico, deberá someterse a informe ambiental en virtud de lo establecido en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de la Conservación de la Naturaleza de Castilla-La Mancha.

c) En la solicitud de informes y dictámenes se hará constar la declaración de urgencia.

d) Una vez finalizados los trámites de información pública y audiencia, y examinadas las alegaciones formuladas, corresponde al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística (OU) correspondiente.

e) Una vez aprobado, se restituirán las competencias al municipio para que gestione y desarrolle el planeamiento y acometa, en su caso, la formulación del Plan de ordenación urbanística (OU) a corto plazo.

TÍTULO QUINTO

Publicación, Vigencia y Efectos de la Aprobación de los Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística

CAPÍTULO I

Publicación, Vigencia y Efectos de la Aprobación de los Instrumentos de Ordenación Territorial

Artículo 155. *Publicación, vigencia y efectos de la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT).*

1. Los Decretos de aprobación definitiva de los Planes de Ordenación del Territorio (POT) se publicarán en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

2. Los Planes de Ordenación del Territorio (POT) tendrán vigencia indefinida.

3. Una vez aprobados los Planes de Ordenación del Territorio (POT) serán inmediatamente ejecutivos con las siguientes particularidades:

a) Las determinaciones propias de los Planes de Ordenación del Territorio (POT) deberán expresar el carácter vinculante u orientativo para las distintas Administraciones públicas, así como para cualquier persona física o jurídica en los términos establecidos en los artículos 10 y 12 de este Reglamento.

b) Los Planes de Ordenación del Territorio (POT) vincularán a los planes urbanísticos en los términos establecidos en el artículo 10 de este Reglamento.

c) La aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio (POT) implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones, bienes y adquisición de derechos correspondientes, cuando prevean obras públicas cuya realización precise la expropiación forzosa, su ocupación temporal o modificación de servidumbres.

Artículo 156. *Publicación, vigencia y efectos de la aprobación de los Proyectos de Singular Interés (PSI).*

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Singular Interés (PSI) se publicarán íntegramente en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión de la Comunidad Autónoma. En el caso de que el Proyecto de Singular Interés (PSI) contenga la normativa urbanística indispensable para resolver las dificultades que pudieran presentarse para la correcta aplicación de la ordenación urbanística (OU) municipal si esta última se viese alterada por el Proyecto, tal normativa se habrá de publicar de forma íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP).

2. Los Proyectos de Singular Interés (PSI) tendrán vigencia indefinida y su publicación producirá los efectos propios de la de los planes urbanísticos previstos en el artículo 157 de este Reglamento.

Además, la aprobación de los Proyectos de Singular Interés (PSI) producirá, de conformidad con su contenido y determinaciones, la obligación de la inmediata realización y formalización de las cesiones de suelo y aprovechamiento urbanístico, así como del cumplimiento y, en su caso, el levantamiento de los demás deberes y cargas urbanísticos previos al comienzo de la ejecución a que los referidos Proyectos den lugar, según establece

el artículo 42.1.g) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CAPÍTULO II

Publicación, Vigencia y Efectos de la Aprobación de los Planes de Ordenación Urbanística

Artículo 157. *Publicación y efectos de la aprobación definitiva de los Planes de ordenación urbanística (OU).*

1. Los acuerdos de aprobación de los Planes de ordenación urbanística (OU) así como las normas urbanísticas se publicarán íntegramente por el Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP).

Adicionalmente, se publicarán íntegramente los acuerdos aprobatorios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha por disposición del órgano que los hubiese adoptado.

2. La publicación de los Planes de ordenación urbanística (OU) en los términos establecidos en el número anterior producirá de conformidad con su contenido:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación con las consecuencias previstas en el artículo 20.9 de este Reglamento, de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del Plan de que se trate.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten unidades de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación.

Artículo 158. *Depósito de los Planes de ordenación urbanística (OU).*

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación urbanística (OU), se depositará un ejemplar debidamente diligenciado del correspondiente Plan de ordenación urbanística (OU), incluidas sus modificaciones y revisiones, tanto en el Ayuntamiento como en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Asimismo se remitirá un ejemplar del correspondiente Plan de Ordenación Urbanística aprobado al Registro de la Propiedad a efectos de su integración en el sistema de información gráfica de éste.

Adicionalmente desde la publicación de su aprobación definitiva, el Plan o instrumento deberá estar abierto al público en la página web o sede electrónica del Ayuntamiento correspondiente. Será asimismo objeto de publicidad en sede electrónica toda la información relativa a aquellos procedimientos judiciales abiertos que pudieran afectar al posterior desarrollo del Plan así como las resoluciones judiciales recaídas en estos.

2. Las copias de los documentos de los Planes de ordenación urbanística (OU) expedidas, con los debidos requisitos legales, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

Artículo 159. *Vigencia de los Planes de ordenación urbanística (OU).*

La vigencia de los Planes de ordenación urbanística (OU) es indefinida.

CAPÍTULO III

Publicación y Efectos de los Proyectos de Urbanización

Artículo 160. *Publicación de los Proyectos de Urbanización (PU).*

Los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Urbanización (PU) que no formen parte de alternativas técnicas de Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP).

Artículo 161. *Efectos de la publicación de los Proyectos de Urbanización (PU).*

La obra pública de urbanización no podrá comenzarse hasta la publicación del acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización (PU) en los términos establecidos en el artículo anterior.

Disposición Transitoria Primera. *Regulación del suelo en municipios sin planeamiento urbanístico.*

Los municipios que, a la entrada en vigor de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose, en su caso, por las Normas Subsidiarias Provinciales sin perjuicio de la aplicación directa de las siguientes reglas:

1ª. En el suelo situado fuera de los núcleos de población se estará a lo dispuesto en el artículo 36. A los efectos de la presente Disposición, se entiende por núcleo de población aquel suelo inserto en la trama urbana y servido efectivamente por los servicios referidos en el artículo 104.

2ª. En los núcleos de población se podrá edificar un número de plantas que alcance la altura media de los edificios ya construidos en cada tramo de fachada comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas sin que, en ningún caso, puedan superarse las tres plantas o los 10 metros de altura máxima.

A estos efectos, se entenderá por núcleo de población los solares integrados en la malla urbana así como las parcelas inmediatamente contiguas que, en el momento de entrada en vigor de esta Disposición, linden con el último solar edificado de características típicas de la trama urbana o con viario al que dé frente este, y dispongan de acceso desde vía pública. Dichas parcelas podrán destinar a la edificación un máximo de 25 metros de fondo y 20 de frente de parcela. Las licencias urbanísticas que legitimen este tipo de actuaciones deberán recabar informe preceptivo y vinculante de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente.

En todo caso, el promotor de la actuación edificatoria deberá ejecutar y costear las obras complementarias de conexión a los servicios urbanos que requiera ésta.

En uso de la habilitación que regula el presente apartado para las parcelas inmediatamente contiguas al último solar edificado, no se podrá superar en cada Municipio el número de diez viviendas al año o veinticinco en cinco años consecutivos.

3ª. Asimismo, se podrán realizar operaciones de reforma interior en los cascos urbanos, siempre que no tengan la naturaleza de actuación urbanizadora, para lo que deberá redactarse previamente un Plan Especial que se tramitará conforme a lo establecido en el artículo 141.1. En estos casos, y conforme a lo establecido en el artículo 91 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, tendrá la consideración de parcelación urbanística la posible división o segregación del suelo urbano que provenga de la apertura y ejecución de nuevos viarios.

Disposición Transitoria Segunda. *Viviendas para jóvenes.*

En tanto los municipios no revisen sus planeamientos urbanísticos vigentes o aprueben nuevos instrumentos de planificación, en aras a que la oferta de viviendas cubra las necesidades actuales, en especial para la población joven, el número de viviendas previsto

en la normativa urbanística municipal a materializar en las parcelas resultantes de los Planes Parciales ya aprobados o pendientes de aprobación, podrá incrementarse hasta en un 25% siempre que dicho aumento se destine a la construcción de viviendas con una superficie edificable máxima de 85 metros cuadrados, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento.

Disposición Adicional única. *Armonización conceptual y terminológica. Anexos.*

Con el fin de homogeneizar el uso de las categorías y los términos técnico-urbanísticos más comunes, favoreciendo la seguridad jurídica y el acceso de los ciudadanos a su contenido, y facilitando la comunicación interadministrativa, la redacción de los instrumentos de planeamiento y su ejecución se ajustará, cuando proceda, a las clasificaciones y definiciones contenidas en los Anexos I y II de este Reglamento, sin perjuicio de la posible utilización de otras categorías o la subclasificación de las recogidas en ellos hasta alcanzar el grado de detalle que corresponda a la función propia de cada instrumento.

En el Anexo III se regulan las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUs) con objeto de facilitar la redacción de los diferentes instrumentos de ordenación.

En el Anexo IV se establecen las reservas dotacionales para uso educativo, actualizando los parámetros establecidos en el Anexo de Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto en el año 1978, según las necesidades actuales de la población en nuestra región, tras estudio realizado por la Junta de Comunidades.

En este anexo, además de establecerse el índice de los metros cuadrados de suelo docente por vivienda, basado en la media de alumnos existentes en relación con la población de Castilla-La Mancha, se incluye una tabla donde se especifican los metros cuadrados de parcela necesarios para cada tipo de instalación educacional, desde infantil hasta secundaria y bachiller, con el objeto de facilitar a cada municipio, organismo o iniciativa privada, la obtención del suelo necesario para el establecimiento del centro que según las necesidades se proyecte.

Con este mismo objeto y de modo orientativo se desarrolla el Anexo V, una tabla que incluye no sólo las superficies sino también las dimensiones de cada instalación deportiva, a fin de hacer efectiva al uso cada cesión que al respecto se reserve en la ordenación.

Por último, en el Anexo VI se disponen los requisitos básicos para la representación gráfica.

ANEXO I

Regulación de Usos

1. Clasificación de los Usos según sus Características Sustantivas.

1.1 Uso global: El correspondiente a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.

1.2 Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, u otros análogos).

1.3 Uso mayoritario: en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

1.4 Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.

2. Definición de los Usos según sus Características Funcionales.

2.1 Uso Residencial (R).

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

c) Uso Residencial Comunitario (RC): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

d) Cualquier uso residencial de los anteriores de protección pública (P).

2.2 Uso Terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:.

a) Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

– Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

b) Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los aparta-hoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centro vacacionales escolares o similares.

c) Uso de Oficinas (TO): aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

d) Uso Recreativo (TR): aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, u otros análogos.

2.3 Uso Industrial (I).

Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Uso Industrial Productivo (IP): aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

b) Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

2.4 Uso Dotacional (D).

Es aquél uso que comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Uso de Comunicaciones (DC): aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

b) Uso de Zonas Verdes (DV): aquél uso que comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 de este Reglamento.

c) Uso de Equipamientos (DE): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

– Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DEIS): aquél uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

– Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

– Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

– Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.

– Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

ANEXO II

Regulación de Tipologías Edificatorias

1. Definición de Tipología Edificatoria.

Se entiende por tipología edificatoria la forma de disponer las diferentes edificaciones en relación con la parcela en la que se ubican.

2. Clases de Tipología Edificatoria:

Se distinguen tres clases de tipologías edificatorias:

2.1 Edificación Alineada a Vial (EAV): que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de las mismas, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación en Manzana Cerrada (EMC): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

b) Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

2.2 Edificación Aislada (EA): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

b) Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

2.3 Edificación Tipológica Específica (ETE): que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle (ED).

ANEXO III

Regulación de Zonas de Ordenación Urbanística

1. Definición de Zona de Ordenación Urbanística (ZOU): Se define como zona de ordenación urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana y que se conforma como un ámbito espacial de aplicación de una norma urbanística concreta.

2. Configuración de las Zonas de Ordenación Urbanística: Las ZOUs se configuran mediante la integración de las variables, uso global y tipología edificatoria, delimitando un área espacial concreta de las que considere el planeamiento municipal.

En suelo urbanizable las ZOUs comprenderán uno o varios sectores. En suelo urbano comprenderán ámbitos espaciales, continuos o discontinuos, pudiendo integrar tanto solares como unidades de actuación en una misma zona.

Esta configuración podrá ampliarse con la identificación de áreas homogéneas preexistentes de carácter histórico o urbanístico, como por ejemplo, Núcleo Histórico, Área de Ensanche, Ciudad Jardín, etc.

3. Aplicación de Normas Urbanísticas: Cada zona de ordenación urbanística se constituye como el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística, establecida en el planeamiento municipal y, en su caso, completada en las Ordenanzas Municipales Generales.

4. Establecimiento de Reservas Dotacionales en las ZOUs: En las ZOUs definidas en suelo urbanizable (SUB), se establecerán las reservas dotacionales definidas en el artículo 22 de este Reglamento.

En las ZOUs definidas en suelo urbano (SU), se establecerán las reservas dotacionales en función de los incrementos de edificabilidad atribuidos, tal como se define en el artículo 21.3, 4 y 5 de este Reglamento.

ANEXO IV

Reservas para Uso Educativo

Dentro de las reservas de dotacional público, en las actuaciones de uso mayoritario residencial y en función del número de viviendas, se establecen las siguientes reservas con destino específico de uso dotacional educativo:

– Hasta 100 viviendas, no será necesario que el planeamiento califique expresamente parcelas con este uso.

– Entre 100 y 350 viviendas, no será necesario que en la formulación del planeamiento se califiquen expresamente parcelas con este uso, si bien se deberá solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación, con objeto de establecer la reserva necesaria en función de las características de la población, que deberá ser recogida definitivamente por el planeamiento.

– Con más de 350 viviendas, en el planeamiento se calificarán expresamente para este uso, como mínimo, 12 metros cuadrados de suelo por vivienda. Así mismo se deberá

solicitar informe preceptivo a la Consejería competente en materia de educación con objeto de modular, en su caso, la reserva anteriormente prevista.

El informe preceptivo de la Consejería competente en materia de educación deberá solicitarse durante el trámite de información pública, y deberá ser evacuado en el plazo máximo de un mes.

A continuación se incluye una tabla con las superficies de parcela necesarias para cada centro educativo.

Centro: Inf + Primaria.
Unidades: 3+6.
N.º Alumnos: 225.
M2 Parcela: 4.700.

Centro: INF + Primaria.
Unidades: 6+12.
N.º Alumnos: 450.
M2 Parcela: 7.200.

Centro: INF + Primaria.
Unidades: 9+18.
N.º Alumnos: 675.
M2 Parcela: 10.900.

Centro: Sec + Bachiller.
Unidades: 8+4.
N.º Alumnos: 380.
M2 Parcela: 6.500.

Centro: Sec + Bachiller.
Unidades: 12+4.
N.º Alumnos: 500.
M2 Parcela: 7.700.

Centro: Sec + Bachiller.
Unidades: 16+6.
N.º Alumnos: 690.
M2 Parcela: 9.000.

Centro: Sec + Bachiller.
Unidades: 20+6.
N.º Alumnos: 810.
M2 Parcela: 12.000.

También se aportan las fórmulas para poder obtener, en función del número de viviendas, el número de plazas escolares de cada centro a que daría lugar cada actuación, obtenidas de la media del número de alumnos por la población de Castilla-La Mancha, según los datos actuales, sin perjuicio de que dichas fórmulas puedan ser actualizadas según las necesidades y cambios de la sociedad.

Plazas de infantil: N.º viviendas x 0,1.
Plazas de primaria: N.º viviendas x 0,22.
Plazas de secundaria: N.º viviendas x 0,16.
Plazas de bachiller: N.º viviendas x 0,06.

ANEXO V

Superficies de Instalaciones Deportivas

Dentro de las reservas de dotacional público, en las actuaciones de uso mayoritario residencial para uso deportivo es recomendable una superficie de 6 metros cuadrados por vivienda, que no debería situarse a una distancia superior a 150 metros de la parcela educativa que, en su caso, se califique.

A continuación se incluye una tabla con las superficies de parcela necesarias para cada instalación deportiva, así como de las dimensiones de cada una de estas instalaciones.

Instalación: Pista polideportiva PP1.
Dimensiones en M: 32x19.
M2 Instalación: 608.
M2 Parcela: 1.000.

Instalación: Pista polideportiva PP2.
Dimensiones en M: 44x22.
M2 Instalación: 968.
M2 Parcela: 1.500.

Instalación: Pista polideportiva PP3.
Dimensiones en M: 44x32.
M2 Instalación: 1.408.
M2 Parcela: 2.000.

Instalación: Campo de fútbol 7.
Dimensiones en M: 65x40.
M2 Instalación: 2.600.
M2 Parcela: 3.500.

Instalación: Campo de fútbol 11.
Dimensiones en M: 100x65.
M2 Instalación: 6.500.
M2 Parcela: 8.000.

Instalación: Pista cubierta PC1.
Dimensiones en M: 20x10.
M2 Instalación: 200+45 vestuario.
M2 Parcela: 750.

Instalación: Pista cubierta PC2.
Dimensiones en M: 32x19.
M2 Instalación: 608+105 vestuario.
M2 Parcela: 1.250.

Instalación: Pista cubierta PC3.
Dimensiones en M: 44x22.
M2 Instalación: 968+105 vestuario.
M2 Parcela: 2.250.

Instalación: Pabellón C.
Dimensiones en M: 49x21.
M2 Instalación: 1.029.
M2 Parcela: 2.250.

Instalación: Pabellón B.
Dimensiones en M: 46x32.
M2 Instalación: 1.472.
M2 Parcela: 2.500.

Instalación: Frontón corto.
Dimensiones en M: 36x14,5.
M2 Instalación: 522.
M2 Parcela: 1.000.

Instalación: Piscina 20 m.
Dimensiones en M: 20x10.
M2 Instalación: 200.
M2 Parcela: 2.000.

Instalación: Piscina 25 m.

Dimensiones en M: 25x12,5.
M2 Instalación: 313.
M2 Parcela: 2.500.

Instalación: Piscina olímpica.
Dimensiones en M: 50x21.
M2 Instalación: 1.050.
M2 Parcela: 4.000.

Instalación: Piscina cubierta 25 m.
Dimensiones en M: 38x35.
M2 Instalación: 1.330.
M2 Parcela: 2.500.

Instalación: Pista de atletismo.
Dimensiones en M: 184x142.
M2 Instalación: 26.128.
M2 Parcela: 40.000.

ANEXO VI

Representación Gráfica

Los planos que se presenten para los instrumentos y desarrollos urbanísticos deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. En los planos topográficos las coordenadas serán rectangulares UTM, Universal Transversa de Mercator, siendo el huso 30 el que corresponde al territorio de Castilla-La Mancha. La graduación de las coordenadas (X,Y) deberá aparecer en las esquinas de la hoja.

Las altitudes serán absolutas, referidas al nivel del mar, y la equidistancia entre curvas de nivel deberá ser consecuente con la escala del plano (escala 1:500, 0,50 metros; escala 1:1.000, 1 metro; escala 1:2.000, 2 metros), pudiéndose ajustar a las necesidades de la representación según el terreno.

2. Sobre la base del plano topográfico se representará la vegetación y, en su caso, las construcciones, instalaciones, redes e infraestructuras existentes.
3. En todos los planos se deberá indicar la escala de representación.
4. Se deberá incluir una leyenda con la simbología.
5. El grado de definición será acorde con la escala de representación.

Disposición Final Primera. *Habilitación normativa.*

Se faculta al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento anexo a este Decreto.

Disposición Final Segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

§ 8

Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 129, de 7 de julio de 2010
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: DOCM-q-2010-90073

El acceso universal a los instrumentos de planeamiento es el primer objetivo para configurar a éstos como un instrumento de servicio al común de la ciudadanía. Para ello, y de conformidad con la más reciente normativa en la materia, tanto estatal como de nuestra propia Comunidad Autónoma, se configura como instrumento esencial esta Norma Técnica de Planeamiento.

El principal objetivo de la misma es especificar el contenido de los distintos documentos integrantes de los planes, de manera que resulten óptimamente definidas las determinaciones que constituyen los mismos, en desarrollo y de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y su Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

Tales contenidos que deben reunir los distintos instrumentos de planeamiento municipal vienen regulados con detalle a lo largo del texto de la Norma Técnica de Planeamiento, siempre con el objetivo claro de procurar entre las distintas clases de planeamiento municipal (general, de desarrollo y especial) y entre cada clase en particular, un grado de homogeneidad y calidad suficiente que facilite no sólo su redacción, tramitación, y posterior aprobación, sino también, y muy especialmente, su más amplia divulgación y acceso.

Igualmente, es objetivo de la Norma articular los contenidos de los planes municipales para que los mismos se integren debidamente en la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla-La Mancha (IDE-CLM), al concluir su tramitación administrativa, así como la posibilidad de coordinarse y servir en el seno de otra serie de sistemas de información de muy distinta naturaleza, como, por ejemplo, los empleados en las labores catastrales o en las propias de los Registros de la Propiedad.

En definitiva, la necesidad y conveniencia de la regulación establecida por esta Norma Técnica de Planeamiento se concreta en la homogeneidad que, en cuanto a contenido y forma documental de los instrumentos de planeamiento municipal, viene a proporcionar a éstos mediante el establecimiento generalizado de unas condiciones nítidas para la corrección de su contenido. Esto servirá, sin duda, para facilitar la labor de redacción de estos planes municipales y, por ende, también, los trámites administrativos conducentes a su aprobación.

Por último, no cabe sino insistir en el otro principal objetivo que persigue la Norma Técnica de Planeamiento que no es otro que el ya enunciado de promover la difusión por

medios telemáticos de los distintos instrumentos de planeamiento municipal, y así procurar de un modo pleno, y junto al resto de recursos al efecto previstos por la normativa de ordenación territorial y urbanística, el universal acceso, transparencia y conocimiento que les es debido, en aras a procurar de esta materia una cercanía habitual al conjunto de los ciudadanos a los cuales sirve.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, con informes favorables del Consejo Regional de Municipios y de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 1 de julio de 2010,

DISPONGO:

Artículo único.

Se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, que figura en el Anexo al presente Decreto.

Disposición transitoria única. *Planes en curso de aprobación.*

El contenido de esta Norma Técnica de Planeamiento será obligatorio para los planes que a su entrada en vigor no hubieran iniciado el trámite de su sometimiento a información pública.

Los planes que a la entrada en vigor de esta norma técnica hubieran iniciado el trámite de sometimiento a información pública adaptarán los documentos de ordenación al contenido de la misma. Dichos documentos adaptados se acompañarán a la solicitud de aprobación definitiva junto con el resto de documentación integrante del plan.

Los planes respecto de los que se haya solicitado aprobación definitiva a la entrada en vigor de esta norma técnica no estarán obligados a adecuar su documentación a la misma si bien, la disposición por la que se aprueben definitivamente exigirá la adaptación de la normativa y planos de ordenación en el plazo de dieciocho meses contados desde la fecha de entrada en vigor de dichos planes. Dicha adaptación deberá ser aprobada por el órgano competente para la aprobación definitiva del plan.

Disposición final única. *Eficacia y entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

ANEXO

NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO PARA HOMOGENEIZAR EL CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES MUNICIPALES.

1. OBJETO DE LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO.

Esta Norma Técnica de Planeamiento tiene por objeto fijar los requisitos mínimos de homogeneidad y calidad que debe reunir la documentación de los planes municipales en Castilla-La Mancha con el fin de facilitar su redacción, tramitación, divulgación y acceso, organizando su información para que pueda integrarse en la Infraestructura de Datos Espaciales de Castilla-La Mancha (IDE-CLM) al concluir su tramitación administrativa.

Para ello, establece los criterios necesarios para recoger, en los documentos integrados en los planes, determinados aspectos propios de su contenido sustantivo. A tal efecto, precisa:

a) Los criterios de homogeneización para la estructura normativa y la representación gráfica de los planes, tanto en soporte papel tradicional, como digital.

b) Los requisitos técnicos mínimos para la entrega de la documentación en las distintas fases de elaboración de los planes.

c) Las referencias cartográficas que deben utilizarse como base del planeamiento.

2. CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN DOCUMENTAL DE LOS PLANES

2.1. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL

2.1.1. DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES.

1. Los planes diferenciarán claramente los documentos informativos de los de ordenación. Los documentos informativos describirán las circunstancias objetivas que afecten al ámbito del plan. Los documentos de ordenación motivarán e integrarán las decisiones de ordenación a partir de la información recogida, comprobando asimismo el cumplimiento de las disposiciones legales o reglamentarias y el planeamiento de rango superior que resulten aplicables en cada caso. Igualmente, recogerán la regulación de dichas decisiones.

2. Los planes diferenciarán claramente entre las determinaciones propias del planeamiento y las referencias a textos legales o reglamentarios, afecciones, servidumbres, u otros contenidos normativos que puedan recogerse en los mismos, pero que no formarán parte de su contenido sustantivo propio. Con este fin:

a) Los instrumentos tramitados de forma diferenciada recogidos en los planes, como cartas arqueológicas, documentos ambientales etc., se incorporarán como anexos de la normativa o de la memoria informativa, según corresponda, encabezados con una breve introducción en la que se indique el título del documento original, fecha de aprobación, motivo por que se incluye en el plan y efectos de esta inclusión.

b) Las referencias literales en la normativa a leyes, reglamentos u otros documentos externos se distinguirán claramente del resto del texto, identificándolos por referencia a su denominación íntegra así como identificando los acrónimos que puedan utilizarse a partir de su primera mención en el texto.

2.1.2. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN.

1. La memoria informativa y los planos de información integran el conjunto de documentos informativos de los planes.

2. Los requisitos mínimos que deben contenerse en la memoria informativa y en los planos de información se desarrollan en los apartados 2.1.3 y 2.1.4. La tabla que se incluye a continuación muestra las relaciones existentes entre ambos documentos.

Memoria informativa	Planos de información
1. MARCO NORMATIVO 1.1. Legislación aplicable 1.2. Instrumentos de ordenación territorial vigentes	–
2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES	–
3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO	
3.1. Encuadre Territorial	Plano I.01: Encuadre territorial
3.2. Ámbito del plan	Plano I.02: Estado actual del término municipal: límite del término municipal y catastro de rústica Las referencias al medio físico pueden incluirse en los planos I.02 a I.05 o representarse en los planos necesarios
3.3. Medio físico	Plano I.03: Estado actual del término municipal: fotografía aérea y otra información
3.4. Afecciones	Plano I.04: Estado actual del término municipal: afecciones
3.5. Otra información relevante	Plano I.05: Estado actual del término municipal: otra información
4. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO 4.1. Población 4.1.1. Evolución de la población, a partir de los datos estadísticos disponibles 4.1.2. Estructura de la población actual 4.1.3. Tendencias futuras de evolución de la población 4.2. Estructura económica	–
5. MEDIO URBANO	
5.1. Estructura de la propiedad	Plano I.06: Catastro de urbana
5.2. Infraestructuras	Plano I.07: Red viaria y espacios libres Plano I.08: Red de abastecimiento de agua Plano I.09: Red de saneamiento y depuración Plano I.10: Red de energla: eléctrica Plano I.11: Red de alumbrado público Plano I.12: Red de drenaje
5.3. Edificación y usos del suelo	
5.3.1. Usos y tipologías existentes	Plano I.13: Usos y tipologías existentes Las dotaciones actuales se señalarán en el plano de I.13 Usos y topologías existentes o en un plano específico, indicando su carácter público o privado
5.3.2. Intensidad de la edificación y alturas existentes	Plano I.14: Intensidad de edificación y alturas
5.3.3. Suelo vacante o infraocupado	Plano I.15: Suelo vacante
5.3.4. Estado de conservación del conjunto	
5.4. Estructura urbana	
6.4.1. Génesis histórica	

Memoria informativa	Planos de información
6.4.2. Estructura urbana actual	
5.5. Zonas de ordenación urbanística	Plano I.16: Zonas de ordenación urbanística existentes
5.6. Paisaje urbano y patrimonio	Plano I.17: Patrimonio cultural
6. PLANEAMIENTO VIGENTE	Plano I.18: Ordenación vigente: Término municipal Plano I.19: Ordenación vigente: Clasificación y calificación del suelo
7. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN 0 EN EJECUCIÓN	Plano I.20: Ordenación en tramitación o en ejecución
8. DIAGNÓSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO. CONCLUSIONES	Esquema del Modelo de Ocupación del Territorio Actual

2.1.3. MEMORIA INFORMATIVA.

La memoria informativa tratará como mínimo las siguientes cuestiones:

1. MARCO NORMATIVO

1.1. Legislación aplicable

Objeto: Establecer la incidencia del marco jurídico en el que se basa la redacción del plan.

Contenido: Se citarán y analizarán las determinaciones legales que configuran el contenido del plan.

1.2. Instrumentos de Ordenación Territorial vigentes.

Objeto: Establecer la incidencia de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial.

Contenido: Se citarán y analizarán las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial vigentes que afecten al contenido del plan.

2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES

Objeto: Precisar las características de las bases cartográficas y fuentes de información utilizadas en la redacción del plan.

Contenido: Se mencionarán las características de la cartografía topográfica o temática considerada, de acuerdo con el artículo 24 de esta Norma.

Se detallarán las principales fuentes de información utilizadas.

3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO

3.1. Encuadre Territorial

Objeto: Situar al municipio en un marco territorial más amplio.

Contenido: Se recogerán y analizarán las infraestructuras y dotaciones territoriales existentes o en proyecto, con su ámbito de influencia, y las interrelaciones con otros núcleos urbanos, o desarrollos urbanísticos existentes o previstos, que puedan influir en las determinaciones del plan.

3.2. Ámbito del plan

Objeto: Definir los límites físicos y administrativos del municipio.

Contenido: Se delimitará el término municipal utilizando las referencias del Instituto Geográfico Nacional y catastrales, dando prioridad a las primeras.

Cuando existan discrepancias entre límites geográficos y catastrales que coincidan con delimitaciones del suelo urbano no consolidado o urbanizable, la aprobación de la ordenación de detalle se condicionará al deslinde previo del límite municipal en el tramo afectado.

3.3. Medio físico

Objeto: Conocer las características y condicionantes biofísicos (geología, topografía, clima, hidrología, etc.) del término municipal.

Contenido: Se detallarán y analizarán las características y condicionantes biofísicos del término municipal, así como las circunstancias y datos complementarios derivados de ellos que puedan afectar al modelo de desarrollo urbano.

Se tendrán en cuenta todos los elementos de la Red Regional de Áreas Protegidas de Castilla-La Mancha, definida en el artículo 60 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

Se determinarán, mediante los correspondientes estudios, las características del paisaje rural y las relacionadas con riesgos naturales (inundaciones, incendios, etc.). Así mismo, se identificarán las áreas de interés paisajístico, ecológico o histórico-artístico.

Todo ello con objeto de obtener información significativa sobre la aptitud de los terrenos para su utilización urbana y para la implantación de los distintos usos que pueda prever el plan.

Este apartado se redactará en coordinación con el Informe de Sostenibilidad Ambiental citado en la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha, que se formalizará en documento separable, resumiendo el contenido informativo de la documentación ambiental.

3.4. Afecciones

Objeto: Conocer los condicionantes jurídicos o materiales que afecten al término municipal.

Contenido: Se identificarán las afecciones sectoriales existentes, dominios públicos, ámbitos protegidos, infraestructuras u otras actuaciones públicas que puedan condicionar la actividad urbanística, con el detalle necesario para redactar los planos de ordenación.

Se señalarán igualmente los proyectos de infraestructura de cualquier ámbito territorial aprobados por las Administraciones públicas o entidades privadas competentes, con incidencia en la mejora de los servicios públicos actuales del municipio, citando los plazos de ejecución comprometidos.

En relación con la red viaria y a la vista de las características del municipio, se estudiará la situación actual del tráfico, del transporte colectivo y de la accesibilidad, así como, en su caso, los niveles de ruido que permitan definir los correspondientes mapas de ruido y la futura localización de usos residenciales o dotacionales y la orientación de las edificaciones.

3.5. Otra información relevante

Objeto: Señalar cualquier otro condicionante que pueda afectar al término municipal.

Contenido: Se describirá cualquier otra circunstancia que pueda condicionar las decisiones de ordenación a nivel de término municipal, con el detalle necesario para justificar estas decisiones y entre ellas, las instalaciones relevantes de carácter industrial, terciario o dotacional situadas fuera de los núcleos urbanos y las relacionadas con usos ganaderos o agrícolas que puedan interferir con el desarrollo urbano.

4. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

4.1. Población

Objeto: Conocer la evolución y estructura de la población actual, así como sus tendencias futuras con el fin de fijar el marco poblacional del plan.

Contenido: El que figura en los siguientes apartados.

4.1.1. Evolución de la población, a partir de los datos estadísticos disponibles.

Se analizarán los datos que mejor identifiquen la evolución de la población del municipio y sus posibles causas.

4.1.2. Estructura de la población actual.

Se estudiarán las cuestiones más relevantes: edad, nivel de ocupación, nivel educativo, sectores económicos, relaciones entre lugar de residencia y lugares de nacimiento y trabajo, movimiento natural, etc.

4.1.3. Tendencias futuras de evolución de la población.

Se estudiarán los posibles escenarios de evolución de la población en el horizonte temporal de ejecución del plan, basados en los datos estadísticos citados anteriormente.

4.2. Estructura económica

Objeto: Conocer la estructura económica del municipio y, en su caso, las tendencias futuras.

Contenido: Se analizará la estructura económica del municipio a partir de los datos estadísticos disponibles. Cuando el plan proponga la ejecución de obras a cargo de la Administración municipal, la memoria informativa incluirá un estudio de la capacidad inversora del municipio.

5. MEDIO URBANO

5.1. Estructura de la propiedad

Objeto: Conocer la relación existente entre la situación actual de los núcleos urbanos y el parcelario.
Contenido: Se analizarán las características generales del parcelario existente y sus consecuencias urbanísticas.

5.2. Infraestructuras

Objeto: Recoger la información que permita relacionar clasificación del suelo e infraestructuras, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Planeamiento, así como las características actuales de estas últimas.
Contenido: Se describirán las infraestructuras existentes con el nivel de detalle necesario para justificar la clasificación del suelo urbano, apoyándose en los correspondientes planos de información.
Igualmente, se reflejarán las posibles obligaciones que se puedan derivar de las futuras decisiones de ordenación, a la vista de la capacidad y características de las redes actuales.
Para ello, en relación con cada una de las redes, se indicarán:

• Las fuentes de suministro.
• Las asignaciones o concesiones actuales de abastecimiento y vertido.
• La capacidad máxima, caudal o potencia de cada red y de las instalaciones de depuración, almacenamiento o transformación.
• La capacidad máxima, caudal o potencia de cada red y de sus nudos principales,
• Las demandas o consumos actuales.
• Su estado actual en cada núcleo urbano, incluyendo el de las instalaciones de depuración, almacenamiento o transformación.
• En el caso del alcantarillado, se indicará expresamente el tipo de red (unitaria o separativa) existente.

5.3. Edificación y usos del suelo

Objeto: Identificar los usos actuales del suelo y sus diferentes intensidades, así como su nivel de ocupación por las edificaciones con el fin de evaluar la capacidad potencial de los cascos actuales y, a la vista de su relación con las infraestructuras existentes, fundamentar futuras decisiones de ordenación.
Analizar la situación física de las edificaciones actuales para argumentar igualmente futuras decisiones de ordenación.
Contenido: El que figura en los siguientes apartados.

5.3.1. Usos y tipologías existentes

Se describirán los usos y tipologías predominantes en los núcleos urbanos existentes en el término municipal.
Se identificarán y cuantificarán los equipamientos y espacios libres públicos existentes, especificando su uso concreto y, en su caso, los déficits dotacionales que pudieran existir al considerar lo previsto en el número 5.3.2 siguiente.
Se diferenciarán los sistemas generales de los locales, así como los obtenidos por ejecución del planeamiento, haciendo referencia a los correspondientes ámbitos de gestión.
Se identificarán los establecimientos existentes que sean susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento y aquellos en los que se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

5.3.2. Intensidad neta de la edificación y alturas existentes

Se cuantificará la intensidad neta existente a partir de la información recogida en el plano de alturas, o de la base de datos catastral, con el fin de comprobar la existencia, o no, de

incrementos de aprovechamiento en el suelo considerado urbanizado a nivel de solar al aplicar las condiciones del nuevo plan.

A estos efectos, se considerará como existente lo establecido por el planeamiento anterior, aún vigente, siempre que existan las dotaciones correspondientes a dicho aprovechamiento; en caso contrario se estará al preexistente lícitamente realizado.

En las áreas consideradas SUC en planes vigentes en las que la edificabilidad neta prevista por parcela sea igual o inferior a 1 m^2_c/m^2_s en zonas residenciales, o 0,7 m^2_c/m^2_s para el resto de los usos, y en las urbanizadas en ejecución del planeamiento, se considerará en todo caso como existente la edificabilidad prevista en el planeamiento vigente.

En el resto del suelo urbano, cuando no se justifique la existencia de zonas verdes y equipamientos públicos correspondientes a los estándares establecidos para las edificabilidades y usos previstos en el planeamiento anterior, se adoptará como existente la superficie construida medida a partir del plano de información de alturas, con un mínimo de 1 m^2_c/m^2_s neto por parcela en zonas residenciales y 0,7 m^2_c/m^2_s en zonas industriales o terciarias. Alternativamente, podrá utilizarse la superficie construida citada en la base de datos catastral con estos mismos mínimos.

Las mediciones de intensidad existente podrán referirse a cada parcela o a las manzanas o unidades urbanas equivalentes, excluyendo siempre el suelo ocupado por el viario, equipamientos y zonas verdes públicas. Los resultados se agruparán finalmente por ZOUs. Las comprobaciones de la existencia, o no, de incrementos de aprovechamiento podrán realizarse por ZOU, manzana o parcela en función de las circunstancias de cada municipio.

Se citarán expresamente los criterios utilizados para cuantificar la intensidad de edificación existente.

5.3.3. Suelo vacante o infraocupado

Se indicarán los criterios utilizados para elaborar el plano de información de suelo vacante y se analizará el resultado con el fin de justificar la clasificación de SUC o de SUNC.

5.3.4. Estado de conservación del conjunto

Se realizará un estudio global del estado de conservación de las edificaciones en cada núcleo urbano.

5.4. Estructura urbana

Objeto: Definir la evolución de la estructura urbana del municipio identificando sus rasgos más notables.

Contenido: El que figura en los siguientes apartados.

5.4.1. Génesis histórica

Se analizará la génesis de realidad urbana como respuesta a circunstancias y condicionantes históricos.

5.4.2. Estructura urbana actual

Se identificarán áreas homogéneas, relaciones de centralidad, ejes urbanos principales u otros elementos que ayuden a comprenderla.

Estas descripciones se documentarán con planos o esquemas a pequeña escala incluidos en la propia memoria.

5.5. Zonas de ordenación urbanística

Objeto: Delimitar las ZOUs, entendidas como áreas homogéneas desde el punto de vista de los usos mayoritarios, intensidades y tipologías existentes.

Contenido: Se definirán las ZOUs existentes y sus determinaciones a partir de los siguientes criterios:

• Las áreas consideradas urbanizadas conforme con los criterios de clasificación del suelo urbano especificados en el Reglamento de Planeamiento se dividirán en ZOUs, en función del uso mayoritario, tipología y circunstancias históricas de formación. Una vez

delimitadas se calculará la intensidad global, o edificabilidad bruta, existente en cada una de ellas teniendo en cuenta la intensidad existente, conforme a lo previsto en el apartado 5.3.2, y la superficie de las dotaciones públicas. Así mismo, se comprobará el grado de cumplimiento de los estándares mínimos de calidad urbana previstos en el TRLOTAU y en el Reglamento de Planeamiento para los sistemas generales y para las dotaciones locales, en función de los usos e intensidades existentes y el límite de 10.000 m^2 de edificabilidad residencial bruta por hectárea.

Todo ello con objeto de aportar información sobre las obligaciones que se puedan derivar de futuras decisiones de ordenación y, en particular, las relacionadas con los incrementos de aprovechamiento en el suelo urbano.

• El resto del suelo ocupado por la edificación al menos en las dos terceras partes y servido por las redes de servicios se dividirá en las ZOUs que corresponda, debiéndose cuantificar el nivel de ocupación por la edificación y justificar la clasificación y delimitación del suelo urbano no consolidado.

• El suelo que se considere urbano por ejecución del planeamiento se tratará de forma diferenciada, con arreglo al ámbito y resto de parámetros urbanísticos vigentes para el mismo.

5.6. Paisaje urbano y patrimonio

Objeto: Describir los rasgos más notables del paisaje urbano y de los elementos patrimoniales.

Contenido: Se describirán los invariantes compositivos y constructivos que definen el paisaje urbano, identificando los elementos que podrían ser merecedores de algún tipo de protección, haciendo referencia expresa a la situación actual de los bienes que ya están incluidos en declaraciones de BIC, catálogos, cartas arqueológicas o inventarios de patrimonio cultural. La descripción individualizada de cada elemento protegido se incluirá en el correspondiente catálogo.

6. PLANEAMIENTO VIGENTE

Objeto: Identificar los datos y contenidos del planeamiento general vigente, en caso de que exista, así como de todas sus innovaciones.

Contenido: Se especificarán la denominación y fechas de aprobación y publicación del planeamiento general vigente.

Se incluirá una relación de todas las innovaciones aprobadas desde la entrada en vigor del dicho planeamiento general indicando:

• Su denominación, objeto y ámbito, con referencia a los planos de información que sean necesarios, diferenciando los que tengan Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, a efectos del régimen del suelo.

• Fechas de tramitación en la que se encuentran y, en su caso, fechas de aprobación y publicación.

• Clasificación y calificación del suelo, utilizando las referencias gráficas que sean necesarias, ya sea en la propia memoria o mediante planos de información específicos.

• Cuando resulte aplicable al ámbito concreto de que se trate, se indicará la fecha de recepción de las obras de urbanización.

7. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN

Objeto: Identificar los datos y contenidos del planeamiento en tramitación o en ejecución, en caso de que exista, así como de los distintos instrumentos de programación y gestión aprobados o en tramitación.

Contenido: Se incluirá una relación de todos los instrumentos de planeamiento, de programación, de reparto o de ejecución de obras de urbanización aprobados o en tramitación indicando:

• Su denominación, objeto y ámbito, con referencia a los planos de información que sean necesarios.

• Fase de aprobación en la que se encuentran y fechas de aprobación y publicación.

• Clasificación y calificación del suelo, utilizando las referencias gráficas que sean necesarias, ya sea en la propia memoria o mediante planos de información específicos.

• Cuando resulte aplicable al ámbito concreto de que se trate, se indicará el estado de ejecución con referencia expresa a los compromisos adquiridos para la ejecución y al grado de cumplimiento de los mismos.

8. DIAGNÓSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO. CONCLUSIONES

Objeto: Efectuar el diagnóstico territorial del municipio.
Contenido: Se resumirá el contenido de la información urbanística citando, al menos:

• Los condicionantes ambientales del crecimiento urbano.
• Las limitaciones impuestas por las infraestructuras territoriales.
• Las características del crecimiento urbano esperable.
• La aptitud del suelo para la utilización urbana en el entorno de los núcleos existentes.
• La situación actual de los distintos núcleos urbanos, especialmente en lo que se refiere a servicios, dotaciones y nivel de consolidación por la edificación.

Se identificarán los problemas actuales y las necesidades a las que debe dar respuesta el nuevo planeamiento.
El diagnóstico general podrá completarse con planos o esquemas a pequeña escala incluidos en la propia memoria, que permitan identificar las características del modelo actual de evolución urbana y de ocupación del territorio.

2.1.4. PLANOS DE INFORMACIÓN.

Los planos de información relacionados en el Reglamento de Planeamiento tratarán como mínimo las cuestiones que se indican a continuación.
La denominación de los planos de información se considera orientativa. Su número podrá reducirse o ampliarse en función de las circunstancias de cada municipio, siempre que se analicen todos los temas y la información se organice de forma fácilmente legible. En cualquier caso, se incluirá una lista completa de los planos definitivos.

A. ANÁLISIS DEL TERRITORIO

I.01: ENCUADRE TERRITORIAL

Escala mínima: 1/50.000
Objeto: A la vista de la situación urbanística actual del municipio, mostrar sus interrelaciones con las infraestructuras y dotaciones territoriales y con los núcleos urbanos colindantes.
Contenido: Se señalarán las infraestructuras y dotaciones supramunicipales y los núcleos urbanos colindantes, diferenciando lo existente de lo proyectado, con objeto de apreciar las características y condicionantes territoriales del entorno. Como base cartográfica se utilizará el plano topográfico del Instituto Geográfico Nacional o, en su caso, otra más actualizada.

I.02: ESTADO ACTUAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL: LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y CATASTRO DE RÚSTICA

Escala mínima: 1/10.000
Objeto: Identificar el ámbito del plan, mostrar la estructura catastral del término municipal y señalar los terrenos de titularidad pública para la posterior redacción del Catálogo de Suelo Residencial Público.
Contenido: A partir de los datos vectoriales disponibles en la Gerencia Regional del Catastro, se mostrará el límite del término municipal, se representará el parcelario catastral del municipio y se indicarán las fincas propiedad de Administraciones o empresas públicas.

I.03: ESTADO ACTUAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL: FOTOGRAFÍA AÉREA Y OTRA INFORMACIÓN

Escala mínima: 1/25.000
Objeto: Mostrar la información que aporta la fotografía aérea del término municipal y las características y condicionantes biofísicos (geología, topografía, clima, hidrología, etc.) del término municipal.

Contenido: Sobre el fondo que proporciona la fotografía aérea más actualizada de que se disponga, se añadirá el límite del término municipal y la información complementaria que se considere necesaria con objeto de observar el estado actual del municipio, incluyendo unidades de paisaje, ámbitos afectados por riesgos naturales o áreas de interés.

Se elaborarán los planos necesarios en función de las características del resto de información.

I.04: ESTADO ACTUAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL: AFECCIONES

Escala mínima 1/25.000

Se aconseja utilizar escalas superiores y/o dividir la información en varios planos temáticos cuando así lo requiera la densidad y/o legibilidad de la misma.

Como base se utilizará el plano topográfico nacional a escala 1/25.000, u otro con mayor precisión.

Objeto: Representar el conjunto de afecciones sectoriales existentes en el término municipal.

Contenido: Se identificarán, entre otras, las siguientes afecciones:

• Dominio público hidráulico. En tanto no se hayan identificado expresamente por el organismo de cuenca, se considerarán, al menos, los elementos recogidos en el plano topográfico nacional a escala 1/25.000.

• Vías pecuarias, montes públicos y áreas protegidas, por sus valores o características particulares.

• Carreteras, ferrocarriles y otras infraestructuras territoriales de transporte.

• Centrales, subestaciones y líneas de transporte de energía eléctrica (>=45 KV).

• Infraestructuras territoriales y generales de abastecimiento de agua, saneamiento, drenaje, depuración y transporte y suministro de energía.

• Elementos o ámbitos protegidos por la legislación de patrimonio.

• Obras públicas en proyecto, o en ejecución.

• Cementerios.

• Vertederos, centros de tratamiento y plantas de transferencia de residuos.

• Regadíos de interés general.

• Industrias extractivas y derechos mineros.

I.05: ESTADO ACTUAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL: OTRA INFORMACIÓN

Escala mínima 1/25.000

Objeto: Representar otras afecciones existentes en el término municipal.

Contenido: Se identificarán, entre otras, las siguientes:

• Núcleos urbanos existentes.

• Instalaciones relevantes de carácter industrial, terciario o dotacional situadas fuera de los núcleos urbanos.

• Núcleos de carácter rústico existentes.

• Áreas que puedan resultar merecedoras de algún tipo de protección, al margen de las descritas en el plano I.04, con el que podrá fundirse.

B. MEDIO URBANO I.06: CATASTRO DE URBANA

Escala mínima: 1/5.000

Objeto: Mostrar la estructura de la propiedad en cada núcleo de población sobre la base gráfica disponible en la Gerencia Regional del Catastro actualizada, en su caso, con el parcelario más reciente, así como los terrenos de titularidad pública para la posterior redacción del Catálogo de Suelo Residencial Público.

Contenido: Se representará el correspondiente parcelario catastral, indicándose las fincas propiedad de Administraciones y empresas públicas.

I.07: RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES

Escala mínima: 1/5.000

Objeto: Indicar el trazado actual de la red viaria y espacios libres en cada núcleo urbano, con el fin de conocer su estado y delimitar las parcelas que disponen de acceso

pavimentado y el espacio a que dan servicio, a los efectos de su consideración como suelo urbano y la categoría correspondiente dentro de éste.

Contenido: Se delimitará el espacio público existente (red viaria y espacios libres), indicando el grado de pavimentación de aceras y calzadas.

Se identificarán las parcelas que disponen de acceso pavimentado a los efectos de los apartados citados.

Cuando la densidad de contenidos lo permita, este plano podrá fundirse con los planos I.08, I.09, I.10 e I.11.

I.08: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Escala mínima: 1/5.000

Objeto: Indicar el trazado actual de la red de suministro de agua potable en cada núcleo urbano, con el fin de conocer su estado y delimitar las parcelas y el espacio que disponen de dicho servicio, a los efectos de su consideración como suelo urbano y la categoría correspondiente dentro de éste. Igualmente, se recogerá el trazado de la red de riego e hidrantes.

Contenido: Se representará esquemáticamente el trazado de la red o redes desde los depósitos de acumulación, indicando el diámetro de las principales arterias.

Se identificarán las parcelas que disponen de conexión a la red de abastecimiento de agua potable a los efectos de los apartados citados.

Cuando la densidad de contenidos lo permita, este plano podrá fundirse con los planos I.07, I.09, I.10 e I.11.

I.09: RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

Escala mínima: 1/5.000

Objeto: Indicar el trazado actual de la red de saneamiento y depuración en cada núcleo urbano, con el fin de conocer su estado y delimitar las parcelas y el espacio que disponen de dicho servicio, a los efectos de su consideración como suelo urbano y la categoría correspondiente dentro de éste.

Contenido: Se representará esquemáticamente el trazado de la red o redes hasta las instalaciones de depuración o emisarios, indicando el diámetro de los principales colectores.

Se identificarán las parcelas que disponen de conexión a la red de saneamiento y depuración a los efectos de los apartados citados.

Cuando la densidad de contenidos lo permita, este plano podrá fundirse con los planos I.07, I.08, I.10 e I.11.

I.10: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Escala mínima: 1/5.000

Objeto: Indicar el trazado actual de la red de distribución de energía eléctrica en cada núcleo urbano, con el fin de conocer su estado y delimitar las parcelas y el espacio que disponen de dicho servicio, a los efectos de su consideración como suelo urbano y la categoría correspondiente dentro de éste.

Contenido: Se representará esquemáticamente el trazado de la red de alta y media tensión en el suelo que se clasifique como urbano o urbanizable.

Se identificarán las parcelas que disponen de suministro de energía eléctrica a los efectos de los apartados citados.

Cuando la densidad de contenidos lo permita, este plano podrá fundirse con los planos I.07, I.08, I.09 e I.11.

I.11: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Escala mínima: 1/5.000

Objeto: Indicar el trazado actual de la red de alumbrado público en cada núcleo urbano, con el fin de conocer su estado y delimitar las parcelas y el espacio que disponen de dicho servicio, a los efectos de su consideración como suelo urbano y la categoría correspondiente dentro de éste.

Contenido: Se representará esquemáticamente el trazado de la red o redes hasta los correspondientes puntos de conexión.

Se identificarán las parcelas que disponen de alumbrado público a los efectos de los apartados citados.

Cuando la densidad de contenidos lo permita, este plano podrá fundirse con los planos I.07, I.08, I.09 e I.10.

I.12: RED DE DRENAJE

Escala mínima: 1/5.000

Objeto: Indicar el trazado actual de la red de drenaje en cada núcleo urbano.

Contenido: Se recogerán las instalaciones de drenaje existentes.

Se indicará el sentido del drenaje superficial en los ejes de las principales cuencas urbanas.

Se delimitará el dominio público hidráulico y áreas inundables en el interior del suelo que se clasifique como urbano o urbanizable.

I.13: USOS Y TIPOLOGÍAS EXISTENTES

Escala mínima: 1/2.000

Objeto: Representar los usos mayoritarios y tipologías existentes en cada manzana o unidad equivalente, identificando los espacios libres y dotaciones públicas, todo ello con precisión suficiente para justificar la clasificación y calificación del suelo.

Contenido: Se representarán los usos y tipologías existentes, preferiblemente mediante tramas aplicadas a la superficie de las manzanas o parcelas.

En las áreas urbanizadas en ejecución del planeamiento se incorporará la ordenación aprobada.

I.14: INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN Y ALTURAS

Escala mínima: 1/2.000

Objeto: Señalar el volumen de la edificación actual en los núcleos de población, con precisión suficiente para cuantificar los aprovechamientos existentes y justificar la clasificación y calificación del suelo.

Contenido: Se representará el volumen de la edificación actual mediante tramas aplicadas a la superficie ocupada por las edificaciones existentes en función del número de plantas. Se aplicarán tonos más oscuros a los edificios de mayor altura para facilitar la comprensión de la distribución espacial de intensidades.

En las áreas ya urbanizadas o en ejecución del planeamiento se representará la intensidad de edificación aprobada en los correspondientes planes.

I.15: SUELO VACANTE

Escala mínima: 1/5.000

Objeto: Señalar las parcelas vacantes o insuficientemente ocupadas por edificación en las áreas servidas por servicios urbanos de los distintos núcleos de población, con precisión suficiente para justificar la clasificación del SUNC.

Contenido: Se representarán preferiblemente mediante tramas aplicadas a la superficie de las manzanas o parcelas.

Cuando la densidad de contenidos lo permita, este plano podrá fundirse con el plano I.14.

I.16: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EXISTENTES

Escala mínima: 1/5.000

Objeto: Delimitar áreas homogéneas a partir de los usos, intensidades y tipologías existentes, con el fin de justificar la clasificación y calificación del suelo y/o cuantificar posibles déficit dotacionales.

Contenido: Se representarán las diferentes ZOUs mediante tramas aplicadas a su superficie, incluyéndose un cuadro resumen que indique para cada una de ellas: En el plano de ZOUs existentes se incluirá un cuadro resumen que indique para cada una de ellas:

• La superficie total de suelo.

• El uso global mayoritario, tipología dominante y edificabilidad bruta según lo indicado en el apartado 5.5 de la memoria informativa.

• La superficie de espacios libres y otras dotaciones públicas existentes.
• La intensidad neta de la edificación existente calculada según el apartado 5.3.2 de la memoria.

I.17: PATRIMONIO CULTURAL

Escala mínima: 1/5.000
Objeto: Identificar los inmuebles afectados por algún tipo de protección patrimonial y sus entornos.
Identificar los elementos o áreas que pudieran merecer algún tipo de protección de acuerdo con los argumentos expuestos en la memoria.
Contenido: Se representarán los mencionados inmuebles o zonas de protección, preferiblemente mediante tramas aplicadas a la respectiva superficie.
Cuando la densidad de contenidos lo permita, este plano podrá refundirse con el I.13.

C. PLANEAMIENTO VIGENTE

I.18: ORDENACIÓN VIGENTE: TÉRMINO MUNICIPAL

Escala mínima: 1:10.000
Objeto: Recoger las clases, categorías y subcategorías del suelo, así como los usos globales mayoritarios establecidos por los instrumentos vigentes para compararlo con las propuestas del nuevo plan.
Contenido: Se representarán las clases y categorías actuales del suelo, incluyendo las subcategorías del rústico. Para ello, se recopilarán los correspondientes planos de clasificación y usos del suelo y se montará esta información sobre la cartografía base del nuevo plan.
Se diferenciarán los ámbitos de suelo urbano consolidado por ejecución de planeamiento y se identificarán los usos globales mayoritarios del suelo.

I.19: ORDENACIÓN VIGENTE: CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Escala mínima: 1:2.000
Objeto: Recoger la clasificación y calificación del suelo con ordenación detallada definida en los instrumentos vigentes para compararlas con las propuestas del nuevo plan.
Contenido: Se representará la ordenación detallada definida en el planeamiento vigente, señalando la intensidad de edificación aprobada. Para ello, se recopilarán los correspondientes planos de clasificación y calificación de suelo y se montará esta información sobre la cartografía base del nuevo plan, preferiblemente mediante tramas aplicadas a la superficie del correspondiente ámbito, manzana o parcela.

D. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN

I.20: ORDENACIÓN EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN

Escala mínima: 1/5.000
Objeto: Identificar los ámbitos afectados por los instrumentos en tramitación o en ejecución citados en la memoria informativa recogiendo la correspondiente ordenación detallada.
Contenido: Se representarán e identificarán los ámbitos afectados por instrumentos en tramitación o en ejecución, diferenciando los que tengan aprobados sus correspondientes Programas de Actuación Urbanizadora.
Se representará la ordenación detallada de los mencionados ámbitos, señalando la intensidad edificatoria aprobada e incluyendo, en los ámbitos en ejecución, la pertinente nota aclaratoria relativa a los plazos y obligaciones pendientes.
Cuando la densidad de contenidos lo permita, este plano podrá fundirse con el plano I.19.

2.1.5. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN.

1. La memoria justificativa, los planos de ordenación y las normas urbanísticas integran el conjunto de documentos de ordenación de los planes.
2. Los requisitos mínimos que deben contenerse en la memoria justificativa y en los documentos de de ordenación se desarrollan en los apartados 2.1.6, 2.1.7, 2.1.8 y 2.1.9. La

tabla que se incluye a continuación muestra las principales relaciones existentes entre ellos y los documentos informativos del plan.

Memoria justificativa	Comentarios y documentos relacionados
0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	
1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
1.1. Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado, y de las directrices de ordenación resultantes	Se incluirán en la propia memoria las tablas y gráficos que resulten necesarios, especialmente para definir criterios de localización y/o alternativas de modelo Relacionado con la totalidad de los planos OE y la parte de la normativa referida a esta misma ordenación Relacionado con el capítulo 7 de la memoria informativa sobre «Diagnóstico general del municipio. Conclusiones»
1.2. Clasificación del suelo	Plano 0E1: Ordenación del término municipal Plano OE.2: Clasificación, usos globales y ámbitos de actuaciones urbanizadoras del suelo urbano y urbanizable Plano OE.3: Zonas de ordenación urbanística Planos I.09 a I.14 sobre infraestructuras existentes Planos I.13 a I.20 sobre usos, tipologías, intensidades, suelo vacante, protección patrimonial, zonas de ordenación urbanística existentes y ordenación vigente o en ejecución Informe de sostenibilidad ambiental Se incluirán en la propia memoria los planos y tablas auxiliares que resulten necesarios
1.3. Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan. Secuencia de desarrollo del SUNC y del SUB	Plano OE.2: Clasificación, usos globales y ámbitos de actuaciones urbanizadoras del suelo urbano y urbanizable Normas urbanísticas Fichas de desarrollo individualizadas de los ámbitos sometidos a reforma interior, unidades de actuación y sectores
1.4. Usos, intensidades y densidades	Plano OE.3: Zonas de ordenación urbanística Plano OE.2: Clasificación, usos globales y ámbitos de actuaciones urbanizadoras del suelo urbano y urbanizable
1.5. Delimitación de las zonas de ordenación urbanística previstas	Plano OE.3: Zonas de ordenación urbanística Normas urbanísticas Fichas de desarrollo individualizadas de los ámbitos sometidos a reforma interior, unidades de actuación y sectores
1.6. Delimitación de áreas de reparto. Determinación del aprovechamiento tipo y aprovechamiento tipo medio	Plano OE.4: Sistemas generales de comunicaciones, equipamientos y espacios libres. Áreas de reparto Fichas de desarrollo individualizadas de los ámbitos sometidos a reforma interior, unidades de actuación y sectores
1.7. Sistemas e infraestructuras generales	Plano OE.4: Sistemas generales de comunicaciones, equipamientos y espacios libres. Áreas de reparto Plano OE.5: Infraestructuras generales de las distintas redes de servicios Normas urbanísticas Fichas de desarrollo individualizadas de los ámbitos sometidos a reforma interior, unidades de actuación y sectores
1.8. Objetivos del planeamiento de desarrollo	Fichas de desarrollo individualizadas de los ámbitos sometidos a reforma interior, unidades de actuación y sectores
1.9. Criterios para la ordenación del suelo rústico	Plano OE.1: Ordenación del término municipal Medio Físico, Afecciones y Otra información relevante (Apartados 3.3, 3.4 y 3.5 de la memoria informativa) Plano I.04: Estado actual del término municipal: afecciones Plano I.05: Estado actual del término municipal: otra información Normas urbanísticas
1.10. Tratamiento de los bienes de dominio público	Todos los planos de ordenación estructural Medio Físico, Afecciones y Otra información relevante (Apartados 3.3, 3.4 y 3.5 de la memoria informativa) Plano I.04: Estado actual del término municipal: afecciones Plano I.05: Estado actual del término municipal: otra información Normas urbanísticas
1.11. Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento	Plano OE.4: Sistemas generales de comunicaciones, equipamientos y espacios libres. Áreas de reparto Plano OE.1: Ordenación del término municipal Afecciones (Apartado 3.4 de la memoria informativa) Plano I.04: Estado actual del término municipal: afecciones Normas urbanísticas
1.12. Ordenación de la localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas	Otros condicionantes (Apartado 3.5 de la memoria informativa) Plano I.05: Estado actual del término municipal: otra información Normas urbanísticas y planos de ordenación, en su caso
1.13. Reservas de suelo para viviendas de protección pública	Fichas de desarrollo individualizadas de los ámbitos sometidos a reforma interior, unidades de actuación y sectores
1.14. Coherencia entre las determinaciones de la ordenación estructural del plan y las de las áreas contiguas de los municipios colindantes	Plano OE.1: Ordenación del término municipal Plano OE.4: Sistemas generales de comunicaciones, equipamientos y espacios libres. Áreas de reparto Plano OE.5: Infraestructuras generales de las distintas redes de servicios Plano I.01: Encuadre territorial
2. ORDENACIÓN DETALLADA	
2.1. Viarios y espacios libres públicos	Plano OD.1: Calificación del suelo y gestión Plano OD.2: Alineaciones y rasantes
2.2. Localización de dotaciones	Plano OD.1: Calificación del suelo y gestión
2.3. Ordenanzas tipológicas	Plano OD.1: Calificación del suelo y gestión Normas urbanísticas
2.4. Redes de infraestructura	Planos OD.3, OD.4 y OD.5 sobre esquemas de trazado de infraestructuras
2.5. Unidades de actuación	Plano OD.1: Calificación del suelo y gestión
2.6. Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación	Plano OD.1: Calificación del suelo y gestión Normas urbanísticas
3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD	Plano OD.6: Esquema de tráfico y movilidad Afecciones (Apartado 3.4 de la memoria informativa) Normas urbanísticas (regulación del uso dotacional de comunicaciones)
4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	Plano OE.4: Sistemas generales de comunicaciones, equipamientos y espacios libres. Areas de reparto Plano OE.5: Infraestructuras generales de las distintas redes de servicios
5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS	Este capítulo tiene por objeto facilitar el informe y seguimiento del expediente durante su tramitación por parte de las entidades afectadas con competencias específicas
6. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	Este capítulo tiene por objeto facilitar el informe y seguimiento del expediente durante su tramitación

2.1.6. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Junto con la motivación de la tutela de los bienes a los que sirve la actividad pública urbanística y el cumplimiento de sus criterios y fines, de acuerdo con los principios recogidos en el Título I del TRLOTAU, la memoria justificativa tratará las decisiones de ordenación adoptadas por el plan que se organizarán en el siguiente conjunto de determinaciones, según lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento.

0. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

Objeto: Especificar los objetivos a cumplir por el plan.
Contenido: A la vista de los problemas y necesidades detectados en la memoria informativa, se expondrán de manera justificada los objetivos a satisfacer por el plan y las diferentes alternativas planteadas para ello, incluso del propio modelo de evolución urbana.

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1. Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado y de las directrices de ordenación resultantes

Objeto: Identificar las características del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio propuesto por el plan.
Contenido: Se considerarán:

• Las limitaciones impuestas por la planificación territorial.
• Los criterios de sostenibilidad tenidos en cuenta en su definición.
• El horizonte poblacional del plan, calculado a partir de los datos disponibles.
• Las limitaciones de capacidad de las infraestructuras existentes y previstas en el propio plan.
• Los criterios de localización de los usos mayoritarios y del establecimiento de las intensidades y densidades máximas.
• Los criterios adoptados para la ordenación estructural y la intervención en las áreas urbanas existentes.
• Los criterios adoptados para la localización de nuevos desarrollos urbanos.
• Los criterios de localización de actividades susceptibles de generar tráfico intenso.
• La definición de condiciones objetivas que posibiliten la incorporación del SRR al desarrollo urbano.
• Los criterios de protección del suelo rústico.
• Los criterios adoptados para la incorporación del planeamiento vigente, en tramitación o en ejecución.
• Las limitaciones impuestas por la evaluación ambiental del planeamiento que condicionen expresamente la clasificación del suelo o la asignación de usos mayoritarios e intensidades y densidades máximas.

Se justificarán las decisiones adoptadas por el plan.

1.2. Clasificación del suelo

Objeto: Establecer la delimitación de las distintas clases y categorías de suelo propuestas por el plan.
Contenido: Se describirán los criterios utilizados al señalar las distintas clases de suelo, teniendo en cuenta las siguientes cuestiones:

• El suelo urbano (SU) se delimitará a partir del estado actual de los servicios urbanos y de la ocupación por la edificación en el espacio servido por ellos, de acuerdo con lo descrito en los documentos informativos y a los efectos previstos en el Reglamento de Planeamiento.
• El suelo urbano consolidado (SUC) y el no consolidado (SUNC) por incremento de aprovechamiento se delimitarán a partir del estado actual de los servicios urbanos descrito en los documentos informativos y de la existencia o no de incrementos de aprovechamiento calculados a partir de los criterios expuestos en la memoria informativa.
• El suelo urbano no consolidado (SUNC) por operaciones de reforma interior se delimitará a partir de objetivos explícitos del propio plan.
• El suelo urbano no consolidado (SUNC) por ejecución de actuaciones urbanizadoras se delimitará a partir del nivel de ocupación por la edificación y por la existencia y estado actual de los servicios urbanos descritos en los documentos informativos.

• El suelo urbanizable se delimitará a partir de las previsiones de crecimiento del plan, en función del modelo propuesto, y de las limitaciones impuestas por la planificación territorial, las infraestructuras existentes o previstas y/o la evaluación ambiental.

• Las distintas categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección, y en general las áreas protegidas en cualquier clase de suelo, se delimitarán a partir de los valores existentes en los distintos ámbitos que deban ser preservados.

Se justificarán las decisiones adoptadas por el plan.

1.3. Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan. Secuencia de desarrollo del SUNC (suelo urbano no consolidado) y del SUB (suelo urbanizable)

Objeto: Establecer la delimitación de los ámbitos de actuaciones urbanizadoras necesarios para el cumplimiento de las previsiones del plan, así como su secuencia de desarrollo.

Contenido: Se precisarán:

• Los criterios utilizados para efectuar las delimitaciones de los ámbitos de actuaciones urbanizadoras.

• Las condiciones objetivas que posibilitan su programación y ejecución en relación con las infraestructuras y sistemas generales, existentes y previstos.

Se justificarán las decisiones adoptadas por el plan.

1.4. Usos, intensidades y densidades

Objeto: Definir y asignar usos, intensidades y densidades a la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable.

Contenido: Se especificarán los criterios de ordenación utilizados para localizar los usos mayoritarios y fijar su intensidad, así como la forma de medir esta última que se comparará con lo establecido en la memoria informativa para medir la intensidad de la edificación existente.

Se calculará la intensidad residencial resultante de dichos criterios indicando su relación respecto del correspondiente estándar de calidad urbana (10.000 $m^2{}_c$ de uso residencial/ha). Así mismo, se establecerá y justificará la densidad poblacional y, en su caso, la residencial como número máximo de viviendas, según lo establecido en el Reglamento de Planeamiento

Se justificarán las decisiones adoptadas por el plan.

1.5. Delimitación de las zonas de ordenación urbanística previstas

Objeto: Delimitar las zonas de ordenación urbanística (ZOU) correspondientes a los usos y tipologías previstas por el plan.

Contenido: Se precisarán los criterios utilizados para efectuar dicha delimitación.

En las ZOUs consideradas en el SUNC por incremento de aprovechamiento, se calculará la superficie de suelo dotacional público correspondiente a dicho incremento especificando su relación respecto de los estándares de calidad urbana establecidos en el Reglamento de Planeamiento, así como el «coeficiente de participación en las cargas de cesión dotacional» citado en el dicho Reglamento para cada ZOU.

Se justificarán las decisiones adoptadas por el plan.

1.6. Delimitación de áreas de reparto. Determinación del aprovechamiento tipo y aprovechamiento tipo medio

Objeto: Delimitar las áreas de reparto como ámbitos espaciales de referencia para el ejercicio del deber de equidistribución. Determinar el aprovechamiento tipo y medio derivado de dicha delimitación y de los usos e intensidades y coeficientes de ponderación previstos.

Contenido: Se pormenorizarán:

• Los criterios utilizados para efectuar la delimitación y las áreas de reparto resultantes de aplicar dichos criterios.

• Los criterios seguidos para fijar los coeficientes de ponderación y los coeficientes resultantes de aplicar dichos criterios.

• El cálculo del aprovechamiento tipo de cada área de reparto, indicando la superficie de los sistemas generales adscritos y especificando si son interiores o exteriores al ámbito.

• El aprovechamiento tipo medio de cada uso global o pormenorizado, a los efectos previstos en los artículos 68 y 69 del TRLOTAU y el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo que corresponda a su aplicación.

Se justificarán las decisiones adoptadas por el plan.

En municipios de más de 10.000 habitantes, la delimitación de áreas de reparto y el cálculo de su aprovechamiento tipo se incluirá en las determinaciones de la ordenación detallada. No obstante, los criterios establecidos para el cálculo del porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo se incluirán entre las determinaciones de la ordenación estructural.

1.7. Sistemas e infraestructuras generales

Objeto: Identificar los sistemas e infraestructuras generales previstos en el planeamiento y fijar la forma de obtención del suelo y de ejecución y financiación de las obras.

Contenido: Se describirán los sistemas generales previstos.

Se especificarán y justificarán las decisiones adoptadas por el plan respecto a:

• Las características de dichos sistemas generales, en especial, respecto de los nuevos espacios libres y zonas verdes.

• Los criterios utilizados para fijar su emplazamiento, en particular, lo que se refiere a los nuevos espacios libres y zonas verdes.

Se comprobará expresamente el cumplimiento del estándar mínimo del SGEL (sistema general de espacios libres) establecido en el Reglamento de Planeamiento.

Se señalarán y justificarán las dimensiones de las infraestructuras generales previstas en el planeamiento y, especialmente, de las conexiones a las redes existentes, haciendo referencia al cumplimiento de las distintas normativas sectoriales (recursos hídricos, carreteras, transportes, electricidad, etc.).

Para los sistemas e infraestructuras generales, se indicará y justificará su adscripción a los distintos ámbitos (áreas de reparto, sectores etc.), especificando si son interiores o exteriores al ámbito, el procedimiento de obtención de suelo y el de ejecución y financiación de las obras.

Así mismo se describirán los sistemas de infraestructuras, espacios libres, equipamientos y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren, o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. En todo caso, siempre integrarán la ordenación estructural dotaciones singulares como estadios deportivos, universidades privadas, hospitales privados, cementerios, plazas de toros, museos, catedrales y centros culturales, religiosos o de ocio de gran capacidad.

1.8. Objetivos del planeamiento de desarrollo

Objeto: Definir los objetivos del planeamiento de desarrollo de los ámbitos de actuaciones urbanizadoras establecidos en el plan.

Contenido: Se pormenorizarán y justificarán los criterios utilizados para definir los objetivos del planeamiento de desarrollo y, en particular, los relativos al establecimiento concreto de las condiciones objetivas que posibiliten la incorporación de cada actuación urbanizadora. Se fijará un orden de prioridades y se regularán las condiciones para posibilitar la incorporación de cada unidad o sector correspondiente, en virtud de la ejecución o existencia de las infraestructuras generales y, de la disponibilidad de los recursos.

1.9. Criterios para la ordenación del suelo rústico

Objeto: Ordenar el suelo rústico en sus distintas categorías.

Contenido: Se describirán los criterios utilizados para definir el conjunto de actos permitidos y prohibidos en las distintas categorías de suelo rústico consideradas en el plan así como el conjunto de condiciones generales para su implantación. En particular, en las zonas afectadas por protecciones paisajísticas o riesgos naturales.

Se justificarán las decisiones adoptadas por el plan.

1.10. Tratamiento de los bienes de dominio público

Objeto: Precisar la consideración que los mencionados bienes tienen en el plan.
Contenido: Se incluirá el tratamiento de los bienes de dominio público y se especificará y justificará su compatibilidad con la legislación sectorial aplicable.

1.11. Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento

Objeto: Señalar los establecimientos de estas características que se prevean.
Contenido: Se definirán los criterios utilizados para ubicar los usos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento y su relación el resto de usos considerados en el plan.
Se concretarán y justificarán las decisiones de ordenación relacionadas con este tipo de establecimientos y, en particular, las relativas a la minimización de sus impactos territoriales.

1.12. Ordenación de la localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

Objeto: Señalar los establecimientos de estas características que se prevean.
Contenido: Se definirán los criterios utilizados para ubicar establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas y su relación el resto de usos considerados en el plan.
Se analizarán las determinaciones derivadas de su legislación reguladora.
Se concretarán y justificarán las decisiones de ordenación relacionadas con este tipo de establecimientos y, en particular, las relativas a la minimización de sus impactos territoriales.

1.13. Reservas de suelo para viviendas de protección pública

Objeto: Establecer las preceptivas reservas de suelo.
Contenido: Se pormenorizarán y justificarán los criterios utilizados para efectuar las reservas de suelo para viviendas de protección pública y las superficies resultantes de aplicar dichos criterios.
Se justificará el cumplimiento de los mínimos legales y la suficiencia para cubrir las necesidades previsibles.

1.14. Coherencia entre las determinaciones de la ordenación estructural del plan y las de las áreas contiguas de los municipios colindantes

Objeto: Analizar la compatibilidad de la ordenación entre municipios colindantes.
Contenido: Se estudiará la ordenación de los planes en las zonas colindantes de los municipios afectados con objeto de justificar la existencia, o inexistencia, de compatibilidad entre dichas ordenaciones.

2. ORDENACIÓN DETALLADA

2.1. Viarios y espacios libres públicos

Objeto: Definir el trazado pormenorizado de las vías de comunicación y señalar las alineaciones y rasantes, precisando la anchura de los viales y la cota de las rasantes.
Contenido: Se mencionarán y justificarán los criterios utilizados para el trazado de las vías de comunicación y las redes de itinerarios peatonales y espacios libres (plazas y similares).
Se incluirán en la propia memoria los esquemas y planos necesarios para explicar las intenciones del planeamiento.

2.2. Localización de zonas verdes y equipamientos

Objeto: Delimitar las dotaciones públicas de carácter local.
Contenido: Se describirán las zonas verdes y equipamientos públicos locales previstos.
Se pormenorizarán:

• Las características de dichas dotaciones locales.
• Los criterios utilizados para fijar su emplazamiento.

Se justificarán las decisiones adoptadas por el plan.

Se comprobará el cumplimiento de las reservas de suelo dotacional obligatorias, en particular en las ZOUs de SUNC por incremento de aprovechamiento.

2.3. Ordenanzas tipológicas

Objeto: Establecer los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas en SU y, en su caso, en SUB.

Contenido: Se mencionarán y justificarán los criterios utilizados para definir y asignar las ordenanzas que regulan los distintos usos pormenorizados y tipologías edificatorias, teniendo en cuenta que ello implica, además, fijar la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, la ocupación o los retranqueos, entre otros parámetros, de las edificaciones. Los parámetros específicos derivados de estos criterios se recogerán en las normas urbanísticas.

2.4. Redes de infraestructura

Objeto: Representar el esquema y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y cualquier otro servicio previsto en el plan, así como el enlace con las redes existentes.

Contenido: Se describirán y justificarán los criterios utilizados para fijar las dimensiones, desarrollo o implantación de las distintas redes de infraestructuras y servicios así como el enlace con las existentes y la suficiencia de estas últimas.

2.5. Unidades de Actuación

Objeto: Delimitar y definir los criterios de ordenación de las distintas unidades de actuación previstas en el plan.

Contenido: Se describirán:

• Los criterios seguidos para fijar la delimitación de las unidades de actuación de acuerdo con lo previsto al respecto en la correspondiente determinación estructural (punto 1.2).

• Los criterios relativos a la reserva de suelo destinado a viviendas de protección pública de acuerdo con lo previsto en la correspondiente determinación estructural (punto 1.13).

• Los criterios utilizados para señalar los objetivos y secuencia lógica de su desarrollo de acuerdo con lo previsto en la correspondiente determinación estructural (punto 1.8).

En su caso, se especificará y justificará la adscripción a la UA de las correspondientes superficies de sistemas o infraestructuras generales, especificando si son interiores o exteriores a su ámbito, el procedimiento de obtención de suelo y el de ejecución y financiación de las obras, todo ello de acuerdo con lo previsto en la correspondiente determinación estructural (punto 1.7).

2.6. Régimen de las edificaciones en situación de fuera de ordenación

Objeto: Definir las circunstancias de las edificaciones que resulten en situación de fuera de ordenación como consecuencia de las decisiones de ordenación adoptadas por el plan.

Contenido: Se citarán y justificarán las causas que dan lugar a las distintas situaciones de fuera de ordenación, total o parcial.

Se detallarán los criterios utilizados para identificar las edificaciones declaradas fuera de ordenación, total o parcial.

Se justificarán las medidas adoptadas para regular el régimen de las edificaciones declaradas fuera de ordenación.

3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

Objeto: Determinar la idoneidad de la ordenación prevista en relación con el tráfico y la movilidad.

Contenido: Se especificarán:

• Las medidas propuestas en relación con el transporte colectivo.

• Las medidas propuestas para facilitar la movilidad peatonal y rodada sostenible y la permeabilidad entre las áreas urbanas y su entorno natural.

• Las medidas propuestas para facilitar la movilidad de personas discapacitadas, tanto en los nuevos desarrollos como en las áreas urbanas consolidadas.

Se calcularán las necesidades de tráfico generadas por los usos, existentes y previstos, y se justificará la suficiencia de las soluciones adoptadas.

Se incluirá un estudio específico para el desplazamiento en bicicleta con carriles-bici para los municipios que con su desarrollo prevean una población superior a 75.000 habitantes.

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Objeto: Establecer la idoneidad de la ordenación prevista en relación con los recursos económicos de los distintos agentes que vayan a intervenir en la gestión del plan.

Contenido: Se especificarán:

• Los criterios de valoración de las actuaciones y de reparto de costes.
• La identidad de los agentes a los se asigna su ejecución.
• La capacidad inversora de los mismos, así como su solvencia para mantener y conservar las distintas infraestructuras y servicios previstos.

A la vista de todo ello, y de la secuencia de desarrollo establecida para su ejecución, se justificará la viabilidad económica y financiera del plan.

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

Objeto: Analizar la idoneidad de la ordenación prevista con respecto de las determinaciones contenidas en las distintas normativas sectoriales específicas.

Contenido: Se comprobará expresamente el cumplimiento de la legislación sectorial aplicable, efectuando las correspondientes remisiones a planos y normativa.

6. MODIFICACIONES DEL DOCUMENTO TÉCNICO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

Objeto: Especificar el alcance y contenido de las modificaciones introducidas en el documento técnico durante su tramitación administrativa.

Contenido: Se precisará la motivación de las modificaciones del plan, indicando si son consecuencia de:

• La concertación interadministrativa.
• La información pública.
• Nuevas decisiones de planificación municipal.

Se identificarán los planos, artículos de la normativa u otros documentos sustituidos en cada versión del plan. Así mismo, los documentos modificados se distinguirán claramente de los sustituidos indicando la fecha de la última revisión en encabezamientos, pies de página o carátulas.

Se describirá el contenido de las separatas de tramitación, cuando existan.

2.1.7. PLANOS DE ORDENACIÓN.

1. Los planos de ordenación relacionados en el Reglamento de Planeamiento representarán gráficamente las decisiones de ordenación adoptadas por el plan y se organizarán de acuerdo con los esquemas que se indican a continuación.

2. En ellos se diferenciarán las determinaciones de la ordenación estructural y detallada para lo cual se organizarán los respectivos juegos de planos con los contenidos que se indican a continuación. No obstante, podrán incorporarse determinaciones de la ordenación estructural en los planos de ordenación detallada y viceversa, con la correspondiente identificación en la leyenda (OE u OD). Además, se tendrá en cuenta que:

• Las determinaciones de ordenación que impliquen delimitación de ámbitos urbanísticos o de espacios de uso público se referenciarán a la cartografía base conforme se especifica en el artículo 25.1.
• Cuando sea necesaria la división de alguno de los planos en varias hojas para respetar las escalas mínimas de representación, se incluirá un plano resumen de la totalidad del área ordenada en el que se señale la división o divisiones por hojas.

3. La denominación de los planos de ordenación se considera orientativa. Su número podrá reducirse o ampliarse en función de las circunstancias de cada municipio, siempre que

se resuelvan todos los temas y las decisiones de ordenación se expresen de forma fácilmente legible. En cualquier caso, se incluirá una lista completa de los planos definitivos.

A) PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

OE.1: ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Escala mínima: 1/10.000
Objeto: Representar gráficamente la clasificación del suelo, infraestructuras territoriales y todas las determinaciones de ordenación que convenga representar a escala del término municipal.
Contenido: Se delimitarán las clases de suelo, incluyendo las distintas categorías y subcategorías de suelo rústico y, en general, todo el contenido gráfico de la ordenación en esta clase de suelo.
En particular, se incorporarán las determinaciones de la ordenación estructural de las áreas contiguas de los municipios colindantes con objeto de comprobar su coherencia con las previsiones del plan.
Se identificarán los sistemas generales e infraestructuras o dotaciones con una función estructuradora relevante, establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, o cualquier otra determinación estructural que convenga representar a una escala superior a la utilizada en los planos de ordenación referidos a los núcleos urbanos.
Cuando el contenido resulte demasiado denso, se dividirá en varios planos o series de planos que se numerarán como OE.1.1, OE.1.2, etc.

OE.2: CLASIFICACIÓN, USOS GLOBALES Y ÁMBITOS DE ACTUACIONES URBANIZADORAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Escala mínima: 1/5.000
Objeto: Representar gráficamente la clasificación del suelo y los usos globales en el entorno de cada uno de los núcleos urbanos, así como los ámbitos de actuaciones urbanizadoras previstos.
Contenido: Se delimitarán con el detalle propio de la diferente escala:

• La clase de suelo urbano, identificando con precisión las dos categorías de suelo urbano, consolidado y no consolidado. En la primera se identificarán los ámbitos urbanizados en ejecución del planeamiento y, en la segunda, se diferenciarán las tres subcategorías posibles (ámbitos de reforma interior, incremento de aprovechamiento, unidades de actuación urbanizadora).
• La clase de suelo urbanizable identificando los correspondientes sectores.
• Cuando existan, las áreas sometidas a un régimen de especial protección en suelo urbano o urbanizable.

Se indicarán los usos globales mayoritarios asignados a los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable.
Cuando el contenido resulte demasiado denso, se dividirá en varios planos o series de planos que se numerarán como OE.2.1, OE.2.2, etc.

OE.3: ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Escala mínima: 1/5.000
Objeto: Representar gráficamente las ZOUs previstas por el plan.
Contenido: Se delimitarán las ZOUs previstas indicándose para cada una el uso mayoritario, la tipología predominante y la intensidad bruta asignada.
Se identificarán las zonas verdes y equipamientos públicos, diferenciando los existentes de los previstos.
Se incluirá un cuadro resumen que indique para cada ZOU:

• La superficie total de suelo.
• El uso mayoritario, la tipología dominante, la edificabilidad bruta y la densidad poblacional y, en su caso, la residencial como número máximo de viviendas.
• La superficie de espacios libres y otras dotaciones públicas existentes y previstas.
• La intensidad edificatoria neta existente y la asignada por el plan.

Cuando el contenido resulte demasiado denso, se dividirá en varios planos o series de planos que se numerarán como OE.3.1, OE.3.2, etc.

OE.4: SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES. ÁREAS DE REPARTO

Escala mínima: 1/5.000

Objeto: Representar gráficamente la localización y características de los sistemas generales citados y sus zonas de protección, así como el resto de dotaciones estructurantes de titularidad privada que el plan considere relevantes.

Representar gráficamente las áreas de reparto y la adscripción de sistemas generales. En los municipios con más de 10.000 habitantes la delimitación de áreas de reparto forma parte de la ordenación de detalle, pero la expresión gráfica de esta delimitación se mantendrá en el mismo plano que la de los sistemas generales para facilitar la interpretación del planeamiento, añadiendo una nota recordatoria de su carácter de detalle.

Contenido: Se indicará la denominación, localización y características de los SG de comunicaciones, equipamientos y espacios libres.

Se incluirá la delimitación de las áreas de reparto y se precisará la adscripción de la correspondiente superficie de SG que, cuando sea necesario, podrán estar divididos en tramos para repartir las responsabilidades de obtención del suelo y/o ejecución. Se añadirá un cuadro resumen con la mencionada adscripción de SG a cada área de reparto, especificando si son interiores o exteriores al ámbito.

En ámbitos con ordenación detallada es obligatoria la delimitación y cuantificación expresa de la superficie de suelo de SG adscrito. En el resto, se indicará la superficie adscrita, especificando si es interior o exterior al ámbito, y podrá representarse con un esquema de situación o trazado. La grafía de los planos de ordenación distinguirá con claridad entre ambos tipos de definición.

Se señalarán expresamente los establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas especiales de aparcamiento.

Cuando el contenido resulte demasiado denso, se dividirá en varios planos o series de planos que se numerarán como OE.4.1, OE.4.2, etc.

OE.5: INFRAESTRUCTURAS GENERALES DE LAS DISTINTAS REDES DE SERVICIOS

Escala mínima: 1/5.000

Objeto: Representar gráficamente la localización y características de las distintas infraestructuras generales.

Contenido: Se indicará la denominación, localización, características y ámbito de adscripción de los distintos tramos y elementos de las infraestructuras generales, en correspondencia con las determinaciones de las fichas de desarrollo.

Es obligatoria la delimitación expresa de los elementos de las infraestructuras que ocupen suelo como depósitos, depuradoras, etc. y que se incluyan en áreas de reparto o ámbitos con ordenación detallada. Estos elementos formarán parte del sistema general de equipamientos a los efectos de gestionar la obtención del suelo mediante los instrumentos definidos para los sistemas generales. En el resto de los casos, será suficiente incluir esquemas de trazado o símbolos de situación de las infraestructuras.

Cuando el contenido resulte demasiado denso, se dividirá en varios planos o series de planos que se numerarán como OE.5.1, OE.5.2, etc.

B) PLANOS DE ORDENACIÓN DETALLADA:

OD.1: CALIFICACIÓN DEL SUELO Y GESTIÓN

Escala mínima: 1/2.000

Objeto: Representar gráficamente la calificación de todo el suelo urbano y del suelo urbanizable en el que se prevea expresamente OD, así como la delimitación de unidades de actuación en SUNC y en SUB.

Contenido: Se delimitarán las zonas afectadas por los distintos usos pormenorizados y tipologías edificatorias, definidas normalmente mediante las correspondientes ordenanzas,

incluyendo el viario y espacios libres, las zonas verdes y los equipamientos locales de naturaleza pública.

Se delimitarán las unidades de actuación consideradas en la correspondiente subcategoría de suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.

Se identificarán las edificaciones que resulten en situación de fuera de ordenación como consecuencia de las decisiones de ordenación adoptadas.

Se incluirá todo el contenido de ordenación que afecte a las condiciones para la edificación directa de las parcelas, con el fin de facilitar el control urbanístico y, en general, el resto de la ordenación detallada que no se cite expresamente en otros planos de OD.

Igualmente, se incorporará a este plano la delimitación de los sistemas generales, la situación de los bienes catalogados y todas aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se estimen necesarias para el mejor entendimiento de la ordenación detallada propuesta.

Cuando el contenido lo requiera se redactarán los planos complementarios a menor escala que sean necesarios.

Cuando el contenido resulte demasiado denso, se dividirá en varios planos o series de planos que se numerarán como OD.1.1, OD.1.2, etc.

OD.2: ALINEACIONES Y RASANTES

Escala mínima: 1/2.000

Objeto: Representar gráficamente el trazado y características de la red viaria u otros espacios públicos delimitados por las alineaciones definidas por el plan.

Contenido: Se señalarán las alineaciones y se definirán las rasantes, al menos, en los cruces y en los tramos en los existan o se proyecten discontinuidades transversales o longitudinales, cambios de rasante u otras soluciones singulares.

Se indicarán expresamente los puntos de referencia utilizados para el trazado, anchuras, radios o cualquier parámetro que sea necesario para replantear las mencionadas alineaciones sobre el terreno.

Cuando el contenido lo requiera por tener que determinar gráficamente retranqueos, alineaciones interiores, o determinaciones similares, se redactarán los planos complementarios a menor escala que sean necesarios.

Cuando el contenido resulte demasiado denso se dividirá en varios planos o series de planos, que se numerarán como OD.2.1, OD.2.2, etc.

En cambio, cuando la escasa entidad de los contenidos lo permita, este plano podrá refundirse con el OD.1 con el fin de simplificar la documentación de los planes.

OD.3: ESQUEMA DE TRAZADO DE LA RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Escala mínima: 1/5.000

Objeto: Representar gráficamente el esquema de las redes de abastecimiento de agua.

Contenido: Se indicará el trazado de las redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes en SU, diferenciando las existentes de las propuestas, y, cuando se prevea su ordenación detallada, en SUB.

Se representarán esquemáticamente las conexiones previstas para todas las UA y sectores.

Este plano será coherente y complementario de los I.08 Red de abastecimiento de agua y OE.5 de Infraestructuras generales de las distintas redes de servicios.

OD.4: ESQUEMA DE TRAZADO DE LAS REDES DE ALCANTARILLADO

Escala mínima: 1/5.000

Objeto: Representar gráficamente el esquema de las redes de saneamiento. Salvo justificación expresa, las nuevas redes serán separativas.

Contenido: Se indicará el trazado de las redes de alcantarillado y evacuación de pluviales en SU, diferenciando las existentes de las propuestas, y, cuando se prevea su ordenación detallada, en SUB.

Se representarán esquemáticamente las conexiones previstas para todas las UA y sectores.

En caso necesario, se definirán las medidas de protección frente a avenidas.

Este plano será coherente y complementario de los I.09 Red de saneamiento y depuración, I.12 Drenaje y OE.5 Infraestructuras generales de las distintas redes de servicios.

OD.5: ESQUEMA DE TRAZADO DE LAS REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Escala mínima: 1/5.000
Objeto: Representar gráficamente el esquema de las redes de energía eléctrica y alumbrado público.
Contenido: Se indicará el trazado de las redes de energía eléctrica y alumbrado público en SU, diferenciando las existentes de las propuestas, y, cuando se prevea su ordenación detallada, en SUB.
Se representarán esquemáticamente las conexiones previstas para todas las UA y sectores.
Este plano será coherente y complementario de los I.10 Red de energía eléctrica, I.11 Red de alumbrado público y OE.5 Infraestructuras generales de las distintas redes de servicios.

OD.6: ESQUEMA DE TRÁFICO Y MOVILIDAD

Escala mínima: 1/5.000
Objetivos: Representar gráficamente las soluciones del plan para facilitar la movilidad peatonal y rodada sostenible.
Contenido: Se señalarán en color azul los elementos que atraen población o generan tráfico, como los equipamientos públicos o privados; en verde los recorridos de transporte público; en amarillo las zonas de aparcamientos; en rojo los carriles bici y en gris lo más significativo del viario de conexión.

2.1.8. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. Las normas urbanísticas regularán los usos del suelo y las edificaciones, la ordenación del suelo urbano, la ordenación del suelo urbanizable y la ordenación del suelo rústico.
2. Las normas urbanísticas se redactarán de forma articulada y se organizarán en títulos, capítulos y, en su caso, secciones y subsecciones, con indicación expresa, en el articulado del texto, de lo que forma parte de la ordenación estructural (OE) y de la ordenación detallada (OD), de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento. Las referencias literales en la normativa a leyes, reglamentos u otros documentos externos se distinguirán con letra cursiva de tamaño inferior al del resto, indicando con claridad su procedencia.
3. La estructura de los títulos será la siguiente:

TÍTULO I. GENERALIDADES

Objeto: Establecer la regulación de aspectos generales del plan.
Contenido: Se tratarán los siguientes puntos:

• Plazos y condiciones de revisión o modificación del plan.
• Criterios de interpretación en caso de contradicción entre los distintos documentos que integran el plan.
• Régimen transitorio de las determinaciones del planeamiento anterior que se incorporen al nuevo plan.
• Régimen de las edificaciones que queden en situación de fuera de ordenación, total o parcial, precisando la regulación de ambos.
• Las referencias literales a leyes, reglamentos u otros documentos normativos utilizados.

TÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DEL DOMINIO PÚBLICO

Objeto: Establecer su régimen de protección, uso, servidumbres y otras limitaciones resultantes de las distintas legislaciones sectoriales, así como la regulación de los sistemas generales.

Contenido: Se atenderán las cuestiones indicadas y, para ello, se fijarán:

• Condiciones de protección y servidumbre de los bienes que pertenecen al dominio público pecuario, hidráulico o de las infraestructuras.

• Condiciones y modo de ejecución de los sistemas generales previstos en el plan, así como la forma y procedimiento de obtención del suelo necesario en cada caso, y la fórmula de financiación establecida en el plan.

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Objeto: Establecer la regulación de los distintos usos globales del suelo, indicando las condiciones de implantación y puesta en servicio de las edificaciones que se ubicarán en ellos.

Contenido: Se contemplarán los usos globales de acuerdo con lo previsto en los Anexos del Reglamento de Planeamiento; se establecerán y regularán las clases pormenorizadas en que se deben desagregar los usos globales y las distintas categorías por su relación con las tipologías edificatorias o con las características constructivas, así como las condiciones técnicas y constructivas que deben reunir para su implantación y puesta en servicio. En especial, para el uso residencial, deberán establecerse las condiciones mínimas de habitabilidad y el programa mínimo de la vivienda.

TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Objeto: Establecer la regulación general de las tipologías, parámetros edificatorios y dimensiones de las diferentes edificaciones.

Contenido: Se tratarán los siguientes temas:

• Tipologías edificatorias utilizadas en la determinación de la ordenación urbanística, estableciendo sus características y condiciones.

• Criterios de medición de la altura, tanto interior como exterior de las edificaciones, en relación con el número de plantas y con la distancia desde el terreno a los distintos elementos constructivos de las mismas.

• Criterios de medición de la ocupación del suelo por las edificaciones así como de la superficie construida y útil de las mismas.

• Características y condiciones de las edificaciones, tanto de sus espacios comunes como privativos, de sus elementos exteriores y de las parcelas en las que se localizan teniendo en cuenta lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y en el resto de normativa aplicable.

• Características condiciones técnicas y constructivas de las instalaciones que deberán preverse en las edificaciones y solares teniendo en cuenta lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y en el resto de normativa aplicable.

TÍTULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Objeto: Establecer el conjunto de normas técnicas y jurídicas que permitan definir las condiciones generales de ejecución en suelo urbano.

Contenido: Se analizarán las siguientes cuestiones:

• Ordenanzas que establezcan las condiciones de la edificación, de uso y de estética aplicables en cada ámbito, con el siguiente contenido mínimo:

Condiciones de la edificabilidad.

Tipologías edificatorias.
Coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela en m^2_c/m^2_s.
Fondo edificable.
Altura máxima y número máximo de plantas (sobre y bajo rasante).
Parcela mínima.
Porcentaje máximo de ocupación de parcela.
Alineaciones y rasantes.
Retranqueos.
Plazas de aparcamiento privadas en interior de las parcelas

Condiciones de uso.

Uso mayoritario.
Usos compatibles.
Usos prohibidos.

Condiciones estéticas y compositivas.

• Condiciones particulares de aplicación en las áreas con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del plan, a la vista del régimen transitorio aplicable en función del grado de ejecución. En su caso, se incluirán las fichas de gestión urbanística de estos ámbitos, según los modelos recogidos en los Anexos de esta Norma.

• Condiciones particulares de ejecución del suelo urbano no consolidado, clasificado en el plan en virtud de lo establecido en el artículo 45.3 del TRLOTAU. Se incluirán las fichas de gestión urbanística para cada uno de estos ámbitos, según el modelo recogido en los Anexos de esta Norma.

La regulación de los bienes y espacios protegidos se efectuará por remisión expresa al correspondiente catálogo, cuyo contenido será el especificado en el artículo 11.

TÍTULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Objeto: Establecer el conjunto de normas técnicas y jurídicas que permitan definir las condiciones generales de desarrollo y, en su caso, ejecución del suelo urbanizable.

Contenido: Se concretarán el conjunto de normas técnicas y jurídicas necesarias para definir las condiciones generales y particulares del suelo urbanizable y de su desarrollo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 del TRLOTAU.

Se incluirá para cada uno de los sectores delimitados ficha de gestión urbanística, según el modelo recogido en el Anexo II de esta Norma.

TÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Objeto: Establecer el conjunto de normas técnicas y jurídicas necesarias para definir las condiciones generales de las actuaciones en suelo rústico.

Contenido: Se tratarán los siguientes aspectos:

• Definición de las distintas categorías de suelo rústico, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, en especial las relacionadas con valores paisajísticos o riesgos naturales.

• El conjunto de normas técnicas y jurídicas necesarias para definir las condiciones particulares de los actos autorizables o permisibles en suelo rústico no urbanizable de especial protección, en sus distintas subcategorías, determinando, para cada una de ellas, las condiciones y requisitos, administrativos y sustantivos, que deben reunir los usos, actividades y actos que puedan desarrollarse en las mencionadas subcategorías.

Igualmente, se desarrollará el procedimiento a seguir para la autorización de los mismos.

• El conjunto de normas técnicas y jurídicas necesarias para definir las condiciones particulares de los actos autorizables o permisibles en suelo rústico de reserva, determinando las condiciones y requisitos, tanto administrativos como sustantivos, que deben reunir los usos, actividades y actos que puedan desarrollarse en esta categoría de suelo. Igualmente, se desarrollará el procedimiento a seguir para la autorización de los mismos.

• Características y condiciones de las unidades mínimas de cultivo.

• Condiciones que regulan la aparición de nuevos núcleos de población.

• Condiciones que deben reunir las actuaciones urbanizadoras que resulten viables en suelo rústico de reserva.

Así mismo, se incorporará a las normas urbanísticas del plan un título relativo a las condiciones de las obras de urbanización, con el siguiente objeto y Contenido:

TÍTULO VIII. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

Objeto: Establecer el conjunto de normas técnicas y jurídicas necesarias para definir las condiciones generales de los proyectos y ejecución de las obras de urbanización.

Contenido: Sin perjuicio de la remisión a las correspondientes ordenanzas de urbanización prevista en el Reglamento de Planeamiento, se tratarán los siguientes aspectos:

• Condiciones generales que deben reunir los Proyectos de Urbanización, así como a su procedimiento de aprobación.
• Condiciones generales de ejecución y recepción de las obras de urbanización.
• Condiciones de diseño y ejecución que deben reunir las obras de urbanización de la red viaria, de abastecimiento de agua, de saneamiento y depuración, de suministro de energía eléctrica, en media y baja tensión, de alumbrado público, de gas y de telecomunicaciones.
• Condiciones de diseño y ejecución que deben reunir las obras de acondicionamiento, ajardinamiento y plantación en la red viaria, espacios libres y zonas verdes, así como la instalación de mobiliario urbano.
• Condiciones de diseño y ejecución de cualquier otra instalación urbana que el plan considere necesario ejecutar en previsión de sus determinaciones.

Por último, se incorporará a las normas urbanísticas del plan un título relativo a obras de edificación y licencias, con el siguiente objeto y Contenido:

TÍTULO IX. NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES

Objeto: Establecer las condiciones generales de las obras y actividades, así como de los correspondientes proyectos, y regular las condiciones de las respectivas licencias.
Contenido: Se definirán las siguientes cuestiones:

• Tipos de obras y actividades.
• Condiciones generales que deben reunir los proyectos técnicos de edificación o actividad.
• Tipos, procedimientos y condiciones de las licencias que han de controlar las actividades y actos regulados por la ordenación urbanística, en cada una de las clases de suelo.

2.1.9. FICHAS-RESUMEN INDIVIDUALIZADAS.

1. Las normas urbanísticas se completarán con fichas de gestión, individualizadas para cada ZOU y ámbito de actuación delimitado en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, las cuales tendrán el contenido mínimo que se indica en los Anexos de la presente Norma, adaptado a los casos concretos. Para las fichas de las ZOUs se tomará como modelo el Anexo I y se adecuará a las condiciones particulares de cada ZOU establecida por el plan.
2. El contenido de las fichas se considerará susceptible de ser ajustado por el correspondiente planeamiento de desarrollo, no considerándose innovación de la ordenación en los siguientes supuestos:

1) El dato de la superficie de suelo de los distintos ámbitos resultante de su medición real, siempre que se mantenga la referencia de los límites físicos establecidos por el plan.
2) La adecuación de parámetros absolutos a los coeficientes relativos que, en su caso, también hubiera establecido el plan, cuando obedezca a causas tales como mediciones reales.

2.1.10. EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (CAT).

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) tendrá los contenidos y determinaciones establecidos en el Reglamento de Planeamiento, y vendrán conformados por los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa

La memoria describirá y justificará las determinaciones del CAT con indicación expresa de los contenidos que forman parte de la ordenación estructural (OE) y de la ordenación detallada (OD).
Se redactará, al menos, con los siguientes contenidos mínimos, justificándose las decisiones adoptadas por el plan:

– Fines y objetivos del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
– Descripción del método de análisis e identificación de los elementos catalogados.
– Criterios de catalogación de los elementos inventariados, distinguiendo entre zonas, espacios y bienes protegidos.
– Descripción de los niveles de protección de los elementos inventariados.
– Tipos de obras y actividades permitidas y prohibidas en cada nivel de protección.
– Inventario de bienes y espacios protegidos.

2. Estudios complementarios

El catálogo incluirá cuantos documentos complementarios haya sido preciso elaborar para su redacción, con el fin de facilitar la comprensión de sus contenidos y facilitar la aplicación práctica de sus determinaciones.

3. Planos de Información

El catálogo contendrá los planos de información necesarios para señalar con claridad la delimitación y situación de los bienes y espacios protegidos.

Los planos se elaborarán tomando como referencia la documentación gráfica de los catastros de rústica y urbana del municipio y contendrán las referencias que correspondan a cada elemento catalogado, así como los niveles de protección que el catálogo les asigne.

4. Normativa

Contendrá, en forma articulada, la regulación de las determinaciones adoptadas en la memoria justificativa, diferenciando entre las correspondientes a la ordenación estructural (OE) y detallada (OD).

5. Fichas de elementos catalogados

El catálogo incluirá una ficha individualizada por cada elemento catalogado, cuyo formato se adaptará al modelo que se incluye como Anexo IV de la presente Norma.

2.1.11. CATÁLOGO DE SUELO RESIDENCIAL PÚBLICO.

El Catálogo de Suelo Residencial Público se redactará conforme a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento y contendrá los siguientes documentos:

1. Memoria: Se incluirá una relación de las fincas que componen el catalogo, con indicación para cada una de ellas de los siguientes datos:

– Situación, linderos y superficie.
– Administración u organismo público titular del bien y domicilio del mismo.
– Identificación de sujetos con derechos sobre los bienes.
– Clase de suelo, categoría y grado de ejecución del planeamiento - Edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.
– Usos mayoritarios y compatibles.
– Servicios urbanos de que dispone la finca.
– Valor urbanístico y catastral.

2. Planos: En los planos de información I.02 e I.06, catastro de rústica y de urbana, respectivamente, se señalarán las fincas propiedad de Administraciones o empresas públicas. Cuando la administración titular no sea la municipal, esta información se concretará en el trámite de concertación interadministrativa del plan, por lo que se solicitará expresamente la conformidad con el contenido del plan en la notificación de inicio del mencionado trámite.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 8, sobre el plano de ordenación OD.1. Calificación del suelo y gestión, se indicarán las fincas propiedad de las Administraciones o empresas públicas clasificadas como suelo urbano o urbanizable en el plan.

2.1.12. PLANES DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.

2.1.12.1. Criterios específicos para Planes de Delimitación de Suelo Urbano.

1. De acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Planeamiento, los Planes de Delimitación de Suelo Urbano contarán con la misma documentación especificada con

carácter general para los POM en los apartados anteriores, salvo la relativa al suelo urbanizable y al suelo urbano no consolidado.

La memoria justificativa, los planos de ordenación y las normas urbanísticas recogerán y fundamentarán el contenido y nivel de determinaciones adecuados a la problemática y política urbanística concreta del municipio. Y, en particular, la justificación del deber de la exención de contar con un Plan de Ordenación Municipal.

2. La clasificación del suelo se realizará conforme a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento, motivándose en la memoria justificativa los criterios utilizados. En particular, en lo que se refiere al suelo urbano de reserva, se clasificarán como tales los terrenos inmediatamente contiguos al suelo urbano consolidado que puedan conectarse a las redes de servicios existentes y queden comprendidos en áreas de tamaño análogo al medio de las manzanas existentes en el consolidado colindante. La extensión del suelo urbano de reserva será proporcionada a la dinámica urbanística del municipio que haya motivado su exención del deber de contar con un POM.

2.2. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

2.2.1. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y MEJORA.

1. Los planes parciales y los planes especiales de reforma interior que desarrollen las determinaciones del planeamiento vigente se redactarán con carácter general conforme a los criterios y disposiciones establecidos en esta Norma Técnica para su ámbito concreto y, en cualquier caso, de acuerdo con lo exigido en el Reglamento de Planeamiento.

2. Los planes parciales y los planes especiales de reforma interior que modifiquen las determinaciones del planeamiento vigente indicarán expresamente en el título si la mejora afecta a la ordenación estructural o a la detallada e incluirán las justificaciones y los documentos adicionales que exige el Reglamento de Planeamiento. Todo ello con objeto de analizar el alcance de las modificaciones introducidas, justificar su necesidad y poder comparar la nueva ordenación planteada con la vigente.

2.3. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL PLANEAMIENTO ESPECIAL

2.3.1. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES ESPECIALES.

Los planes especiales se redactarán con carácter general conforme a los criterios y disposiciones establecidos en esta norma para su ámbito y objeto concretos y, en cualquier caso, de acuerdo con el contenido y documentación exigida en el Reglamento de Planeamiento en lo que particularmente les afecte a la vista de su finalidad.

2.4. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

2.4.1. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Los estudios de detalle se redactarán con carácter general conforme a los criterios y disposiciones establecidos en esta norma para su ámbito concreto y, en cualquier caso, de acuerdo con el contenido y documentación recogidos en el Reglamento de Planeamiento en lo que particularmente les afecte a la vista de su finalidad. En especial, la memoria justificativa recogerá, junto con el objeto concreto del estudio de detalle, la remisión expresa a la habilitación que para su redacción se haya previsto en el planeamiento correspondiente.

En todo caso, deberá justificarse la identidad entre el aprovechamiento asignado por el planeamiento vigente y el que resulte del estudio de detalle.

2.5. NORMALIZACIÓN GRÁFICA DE LOS PLANES

2.5.1. NORMALIZACIÓN GRÁFICA.

La documentación gráfica de los planos de ordenación respetará los siguientes criterios de normalización:

2.5.1.1. Tipos de línea

a) Los tipos de línea a utilizar serán los básicos definidos en la norma UNE-EN ISO 128-20:2002, equivalente a las ISO 128-20:1996 e ISO 128-21:1997, numerados del 1 al 15.

b) El escalado del patrón de tipo de línea será el adecuado para que la longitud del trazo normal sea aproximadamente de 5 mm, y siempre será el mismo para todos los planos de ordenación redactados a la misma escala con el fin de evitar confusiones entre tipos de línea ISO.

c) Los espesores de línea serán los citados en la misma norma, es decir, 0.13, 0.18, 0.25, 0.35, 0.5, 0.7, 1.0, 1.4, y 2 mm.

d) Cuando se utilice la cartografía base como fondo, se representará con el espesor de línea más fino posible, en color gris o negro.

e) Los ámbitos urbanísticos del mismo tipo se representarán mediante tramas o sombreados que afecten a toda su superficie, delimitándolos con tipos de línea específicos, o con ambos procedimientos a la vez. En este último caso, las líneas que representen límites de ámbitos urbanísticos serán de color negro.

f) Cuando los ámbitos urbanísticos se delimiten con tipos de línea específicos se utilizarán los definidos en el siguiente cuadro:

Determinación	Tipo de línea	Ejemplo
Límites de clases de suelo	ISO 128-20 – 10 × 1	– - — - — - — –
Límites entre categorías de suelo urbano o rústico no urbanizable de protección.	ISO 128-20 – 14 × 0.7	– --- — --- — --- –
Límites de U.A., sectores o ámbitos R.I.	ISO 128-20 – 02 × 0.7	– — — — — –

g) Las alineaciones se definirán con los tipos de línea definidos en el siguiente cuadro:

Alineación existente	ISO 128-20 – 01 × 3.5	————————
Alineación proyectada	ISO 128-20 – 02 × 3.5	– — — — — –

2.5.1.2. Orden de dibujo o impresión.

Con el fin de posibilitar la correcta lectura de las determinaciones urbanísticas, los elementos gráficos de un plano se dibujarán o imprimirán siguiendo el siguiente orden de superposición: 1) sombreados planos, 2) cartografía, 3) sombreados de trama, 4) otras determinaciones ni incluidas en los siguientes niveles 5) limites de ámbitos urbanísticos, 6) anotaciones, textos o símbolos gráficos.

2.5.1.3. Tramas y colores asociados a la calificación del suelo.

a) Los usos del suelo se identificarán con sombreados planos de color de acuerdo con el siguiente esquema:

- Uso residencial: Tonos rojizos.
- Uso industrial: Tonos morados.
- Uso terciario: Tonos anaranjados.
- Zonas verdes: Tonos verdes.
- Equipamientos: Tonos azules.

b) Alternativamente, en planos monocromos, todas las tintas planas podrán sustituirse por tramas de línea. Se recomienda utilizar las indicadas en el siguiente cuadro:

Uso del suelo	Trama			Ejemplo
	Patrón	Separación aprox. líneas mm	Inclinación	
Residencial	ANSI 31	0,9	-45º	
Terciario	ANSI 31	0,9	45º	
Industrial	ANSI 33	0,9	0º	
Zona verde	ANSI 37	1,2	0º	
Equipamientos	ANSI 32	0,9	90º	

c) Cuando se utilicen tintas planas, las variantes de uso pormenorizado, intensidad o tipología dentro de cada uso global se identificarán utilizando distintos niveles de saturación y luminosidad, sin modificar el tono que represente el uso global. Se recomienda utilizar referencias de color HSL para conseguir este objetivo. En planos monocromos, las variantes anteriores se identificarán mediante rótulos.

d) En los planos correspondientes a la ordenación de detalle se indicará la ordenanza de aplicación y su grado, y en el caso de las zonas verdes y equipamientos, su carácter público o privado, de sistema general o local, y su destino final cuando esté definido en el plan.

2.5.1.4. Tramas y colores asociados a la clasificación del suelo.

a) Las distintas clases y categorías de suelo se identificarán con sombreados planos de color de acuerdo con el siguiente esquema:

• Suelo urbano: Tonos rojizos.
• Suelo urbanizable: Tonos anaranjados.
• Suelo rústico: Blanco para el SRR, azul para el SRNUPa correspondiente al dominio público hidráulico, grises para el SRNUPi y tonos verdes u ocres para el resto de las categorías.

Cuando las categorías de protección del suelo rústico se superpongan, las tintas planas se sustituirán por tramas de línea en las categorías afectadas con el fin de representar de forma adecuada las superposiciones.

Cuando sea necesario desglosar con mayor nivel alguna de las categorías de protección del suelo rústico, o especificar el objetivo concreto de esta protección, se utilizarán rótulos específicos.

b) Alternativamente, en planos monocromos, todas las tintas planas podrán sustituirse por tramas de línea. Se recomienda utilizar las indicadas en el siguiente cuadro:

Clase o categoría de suelo	Trama			Ejemplo
	Patrón	Separación líneas. mm	Inclinación	
SUC (Suelo Urbano Consolidado)	ANSI 31	0,9	-45º	
SUNC (Suelo Urbano No Consolidado) por reforma interior	ANSI 31	0,9	45º	

SUNC (Suelo Urbano No Consolidado) por increm. aprovechamiento	ANSI 33	0,9	0º	
SUNC (Suelo Urbano No Consolidado) U.A.U. (Unidad de Actuación Urbanizadora)	ANSI 32	0,9	90º	
SUB (Suelo Urbanizable)	ANSI 34	0,9	90	
SRR (Suelo Rústico de Reserva)	-	-	-	-
SRNUPa (Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental) genérico	ANSI 36	0,9	90	
SRNUPa D.P.H. (Dominio Público Hidráulico)	ANSI 37	1,8	0	
SRNUPa Vías pecuarias	ANSI 37	1,2	45	
SRNUPn (Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Natural)	ANSI 32	0,9	0	
SRNUPp (Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Paisajística o de Entorno)	ANSI 37	1,8	45	
SRNUPc (Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Cultural)	ANSI 38	1,2	0	
SRNUPe (Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural)	ANSI 34	1,2	45	
SRNUPi (Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras y Equipamientos)	ANSI 33	0,9	45	

3. CONTENIDO DOCUMENTAL Y REQUISITOS TÉCNICOS MÍNIMOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LOS PLANES

3.1. CONTENIDO DOCUMENTAL MÍNIMO PARA LA TRAMITACIÓN DE LOS PLANES.

1. Tanto el documento del plan que resulte definitivamente aprobado, como aquellos utilizados durante la tramitación para su aprobación, se regirán en cuanto a su contenido y documentación por la normativa urbanística vigente, y en particular por los criterios establecidos en los apartados anteriores.

2. La Administración competente para la aprobación inicial del plan incluirá, en todo caso, en el documento del plan sometido a concertación interadministrativa el siguiente contenido mínimo:

a) Los documentos informativos relacionados con los puntos 1, 2, 3, 4 y 5.2 que se recogen en el cuadro del apartado 2.1.2, así como el correspondiente avance del punto 7, haciendo especial referencia a las posibles propiedades de las diferentes Administraciones.

b) Los puntos 1.1, 1.2, 1.3, 1.5, 1.7, 1.9 y 1.10 de la memoria justificativa desarrollada en el apartado 2.1.6, así como un anticipo de los puntos 3 y 5. En el caso de que la ordenación prevista requiera inversiones públicas de entidades públicas distintas a la que formula el plan, también se incluirá una versión preliminar del informe de sostenibilidad económica recogido en el punto 4 de dicho apartado.

c) Los planos de ordenación estructural OE.1, OE.2, OE.4 y OE.5 indicando al menos la clasificación del suelo, usos globales mayoritarios, áreas protegidas y nuevos sistemas generales propuestos.

d) Un resumen de la superficie de suelo que se pretende clasificar en sus diferentes categorías, usos globales e intensidades y densidades y capacidad máxima del plan.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior y siguiente de este apartado, la Administración competente para la aprobación inicial del plan podrá formar, respecto de éste, separatas o anexos de documentación en formato papel para facilitar las consultas, trámites de concertación, información pública e informes previstos en la normativa urbanística vigente. Las separatas o anexos se completarán, en todo caso, con un ejemplar del plan completo en formato digital portable, y se formarán extrayendo planos u otros elementos no modificados del contenido de dicho documento, indicando la referencia de los documentos parciales y señalando su relación con el documento original.

4. Los planes sometidos a información pública o a aprobación inicial tendrán el mismo contenido y documentación que los aprobados definitivamente, sin perjuicio de las modificaciones que puedan introducirse como consecuencia de la tramitación para su aprobación, las cuales quedarán, en todo caso, documentadas tanto en el expediente correspondiente como en la memoria justificativa del plan.

3.2. NÚMERO MÍNIMO DE EJEMPLARES DE ARCHIVO Y CONSULTA.

1. La entidad competente para la aprobación inicial del plan archivará una copia completa debidamente diligenciada de cada uno de los documentos técnicos que hayan sido objeto de información pública y aprobación inicial.

2. La entidad que apruebe definitivamente el plan recibirá de la entidad promotora las siguientes copias del documento definitivo para su oportuna diligencia:

• Una para la entidad que formula el plan, y para cada uno de los municipios directamente afectados en su caso.
• Dos para la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3.3. SOPORTES Y FORMATOS.

Los documentos definitivos se presentarán simultáneamente en tres formatos de contenido coincidente: soporte papel, soporte digital portable y soporte digital editable. En los documentos intermedios no será obligatorio el soporte digital editable.

3.4. ESPECIFICACIONES PARA LA ENTREGA EN SOPORTE PAPEL.

1. La documentación en soporte papel se incluirá en una o varias carpetas o cajas identificadas con sendas carátulas en frente y lomo con los siguientes datos identificativos:

• Título del plan
• Promotor del plan
• Municipio, o municipios afectados
• Fase administrativa a la que corresponde el documento
• Nombre y titulación académica del redactor, o responsable del equipo
• Fecha de redacción en formato mm/aaaa
• Cuando existan varios volúmenes, número y título del volumen en formato nº volumen/nº total - título del volumen

2. Las memorias, normativa y fichas de desarrollo se imprimirán en hojas normalizadas UNE-A4 o UNE-A3 doblado en el formato anterior, debidamente numeradas. Incluirán un índice o tablas de contenido al inicio con referencia a la paginación y se encuadernarán en uno o varios tomos identificados de forma similar a los volúmenes.

3. Los planos se doblarán en formato UNE-A4 y se identificarán con una carátula situada en el ángulo inferior derecho que resulte completamente visible una vez doblados, que además de los datos citados en el punto 1 de este apartado contenga:

- Espacio para las firmas.
- Nombre y número del plano
- Escala gráfica y numérica de representación.
- Número de hoja y esquema gráfico de distribución en caso necesario.
- Símbolo gráfico señalando el norte geográfico.

4. En todos los documentos técnicos constará la firma del redactor.

3.5. ESPECIFICACIONES PARA LA ENTREGA EN SOPORTE DIGITAL PORTABLE.

1. El soporte digital portable tiene por objeto facilitar la distribución del documento aprobado entre los interesados y la obtención de copias impresas idénticas a las archivadas en soporte papel. El formato utilizado en las entregas cumplirá los siguientes requisitos:

- Será de código abierto, permitiendo la lectura e impresión de la totalidad de la documentación con resultado idéntico al diligenciado en formato papel mediante software de libre distribución.
- Admitirá el bloqueo del contenido mediante firma digital.

2. El documento digital portable podrá montarse en un único fichero dotado de marcadores que comprenda la totalidad del plan, o presentarse mediante un conjunto de ficheros convenientemente estructurados para facilitar la lectura e impresión de la totalidad del documento, en el que los gráficos tendrán formato pdf georeferenciado. Los documentos incorporados, tales como cartas arqueológicas o documentos ambientales, se montarán siempre en ficheros separados.

3. Con la entrega del soporte digital portable se incluirá una copia del software de libre distribución necesario para visualizarlo e imprimirlo.

4. Los ficheros archivados en formato digital portable estarán debidamente protegidos mediante firma digital para garantizar que su contenido es idéntico al de los ejemplares diligenciados en otros soportes.

3.6. ESPECIFICACIONES GENERALES PARA LA ENTREGA EN SOPORTE DIGITAL EDITABLE.

1. El soporte digital editable tiene por objeto facilitar a la administración la actualización y refundición del planeamiento por técnicos distintos al redactor del documento original y la incorporación de sus determinaciones a bases de datos territoriales.

2. Todos los documentos se presentarán preferiblemente en formatos de estructura pública o abierta utilizable por software de libre distribución, o en su defecto, en formatos propietarios comúnmente utilizados que sean admitidos por las entidades responsables de su custodia.

3. La cartografía base se entregará en ficheros separados y en formato vectorial.

4. Salvo especificación en contra en el pliego de condiciones del contrato de redacción del planeamiento, la obligación de utilizar soportes digitales editables no afectará a las memorias, planos de información u otros documentos de carácter informativo o justificativo. Los ficheros gráficos se generarán en formato shapefile (shp).

5. Las especificaciones gráficas de los planos de ordenación se representarán mediante conjuntos de polígonos, tramos lineales y elementos puntuales topológicamente coherentes, convenientemente georreferenciados utilizando el sistema de coordenadas de la cartografía base.

4. CARTOGRAFÍA DEL PLAN

4.1. CARTOGRAFÍA.

1. Los planos de ordenación de los instrumentos de planeamiento se apoyarán en una base cartográfica digital redactada conforme al Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

2. En la memoria informativa del plan se detallarán las características de la cartografía utilizada indicando, al menos:

1) El responsable de la cartografía.
2) El tipo de proyección y sistema geodésico de referencia utilizado.
3) Las fechas del vuelo y/o trabajo de campo.

En cada una de las hojas de la cartografía, además de los datos anteriores y de la leyenda que corresponda, se identificarán los puntos de apoyo utilizados y se señalarán coordenadas de referencia mediante una rejilla gráfica, que se mantendrá en los planos de ordenación del planeamiento.

4.2. REFERENCIADO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN A LA CARTOGRAFÍA BASE.

1. La delimitación espacial de los elementos de la ordenación detallada (OD), tales como usos pormenorizados, espacios públicos y unidades de actuación, contenidos en el Reglamento de Planeamiento, se definirá utilizando la misma precisión y el mismo sistema de coordenadas de la cartografía base descrita en el apartado anterior. Siempre que sea posible, se recomienda utilizar, además, referencias explícitas a elementos físicos recogidos en la cartografía y reconocibles en el terreno, como vallas o edificaciones existentes.

2. El resto de las determinaciones espaciales del planeamiento podrá definirse utilizando referencias dotadas de inferior precisión si bien adecuadas a su objeto, como esquemas de trazado, ubicaciones aproximadas representadas con símbolos gráficos, referencias a dominios públicos, infraestructuras existentes o en proyecto, etc.

5. FICHAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y DE BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. ANEXOS.

Las fichas de gestión urbanística y de bienes incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se desarrollan en los Anexos I a IV del presente Decreto.

ANEXO I

Ficha de gestión urbanística de ámbito del Suelo Urbano y Urbanizado en ejecución de planeamiento de desarrollo aprobado (artículo 45.1 B) del TRLOTAU)

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: -SUC-	**Suelo urbano y urbanizado en ejecución de planeamiento de desarrollo aprobado (artículo 45.1.B) del TRLOTAU)**

C.- PLANO DE SITUACIÓN

(Se indicará el plano de ordenación utilizado como referencia. En general, se utilizará el plano OD.1: Calificación del suelo y gestión porque el plan incluirá la ordenación detallada)

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):			m^2
D.3.- Superficie total de SG adscritos:			m^2
		interiores	exteriores
	D.8.1. Zonas Verdes:	m^2	m^2
	D.8.2. Equipamientos:	m^2	m^2
	D.8.3. Red viaria:	m^2	m^2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		%
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG):			
D.5.- Uso mayoritario:			
D.6.- Edificabilidad del ámbito (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):		m^2_c ó	m^2_c/m^2
D.7.- Densidad poblacional (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):		nº de hab ó	hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:			$u.a./m^2$
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:			$u.a./m^2$
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:			%
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:			%
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo:			

(En su caso, se especificará el déficit o excedente de aprovechamiento respecto del tipo y la previsión de vivienda protegida)

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1. Zonas Verdes:	m^2
	E.1.2. Equipamientos:	m^2
	E.1.3. Aparcamientos públicos:	nº de plazas
	E.1.4. Red viaria:	m^2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		m^2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
E.4.- Observaciones:		

(Al menos, se especificarán los usos compatibles y/o prohibidos cuando sean diferentes a los previstos en las ordenanzas edificatorias generales del POM)

ANEXO II

Ficha de gestión urbanística de ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado sujetos a operación de reforma interior (artículo 45.3 A) a) del TRLOTAU) ó a Unidad de Actuación Urbanizadora (artículo 45.3. b) del TRLOTAU); ó de Sectores de Suelo Urbanizable (artículo 46 TRLOTAU)

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUNC ó Suble	**Ámbito sometido a operación de reforma interior (artículo 45.3.A).a) del TRLOTAU) ó Unidad de Actuación Urbanizadora (artículo 45.3.B) del TRLOTAU) ó Sector de suelo urbanizable (artículo 46 del TRLOTAU)**

C.- PLANO DE SITUACIÓN

(Se indicará el plano de ordenación utilizado como referencia. Cuando el ámbito no tenga OD, se utilizará el plano OE.2: Clasificación, usos globales y ámbitos de ejecución del suelo urbano y urbanizable. Cuando se establezca la OD, se utilizará el plano OD.1: Calificación del suelo y gestión)

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación ó de la operación de reforma interior:			
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		m^2	
D.3.- Superficie de SG adscritos:		m^2	
		interiores	**exteriores**
	D.8.1. Zonas Verdes:	m^2	m^2
	D.8.2. Equipamientos:	m^2	m^2
	D.8.3. Red viaria:	m^2	m^2
	D.8.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:	%	
D.4.- Superficie del ámbito (total–SG):		m^2	
D.5.- Uso mayoritario:			
D.6.- Edificabilidad del ámbito (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):		m^2_c ó	m^2_c/m^2
D.7.- Densidad poblacional (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):		nº de hab ó	hab/ha
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:			u.a./m^2
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:			u.a./m^2
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		%	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo: (En su caso, se señalarán los regímenes de suelo resultantes de la operación de reforma interior. Se especificarán los coeficientes utilizados para el cálculo del aprovechamiento)			

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales:		
	E.1.1. Zonas Verdes:	m^2
	E.1.2. Equipamientos:	m^2
	E.1.3. Aparcamientos públicos:	nº de plazas
	E.1.4. Red viaria:	m^2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		m^2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		
E.4.- Observaciones: (Al menos, se especificarán los usos compatibles y/o prohibidos cuando sean diferentes a los previstos en las ordenanzas edificatorias generales del POM)		

ANEXO III

Ficha de gestión urbanística de ámbito del Suelo Urbano No Consolidado por incremento de aprovechamiento (artículo 45.3 A) b) del TRLOTAU)

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	

B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: -SUNC-	**Ámbito con incremento de aprovechamiento (artículo 45.3 A) b) del TRLOTAU)**

C.- PLANO DE SITUACIÓN:

(Se indicará el plano de ordenación utilizado como referencia. En general, se utilizará el plano OD.1: Calificación del suelo y gestión porque el plan debe definir la ordenación detallada y ubicar las reservas de suelo dotacional correspondientes al incremento de aprovechamiento)

D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

D.1.- Objetivos de la ordenación:			
D.2.- Superficie total del ámbito:			m^2
D.3.- Uso mayoritario:			
D.4.- Edificabilidad del ámbito (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):	m^2_c	ó	m^2_c/m^2
D.5.- Densidad poblacional (si es unitaria se referirá a la superficie del ámbito):	nº de hab	ó	hab/ha
D.6.- Aprovechamiento preexistente:	$u.a./m^2$	ó	m^2_c/m^2
D.7.- Incremento de aprovechamiento:	$u.a./m^2$	ó	m^2_c/m^2
D.8.- Aprovechamiento atribuido por el plan:	$u.a./m^2_s$	ó	m^2_c/m^2
D.9.- "Cociente" de participación en la carga de suelo dotacional:			
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento (sobre el incremento):			%

D.11.- Observaciones y condiciones de desarrollo:

(Al menos, se especificará si el ámbito tiene alguna carga de sistemas generales y, en su caso, los coeficientes utilizados para ponderar los diferentes usos)

E.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales derivadas del incremento de aprovechamiento:		
	E.1.1. Zonas Verdes:	m^2
	E.1.2. Equipamientos:	m^2
	E.1.3. Aparcamientos públicos:	nº de plazas
	E.1.4. Red viaria:	m^2
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo:		m^2
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		

E.4.- Observaciones:

(Al menos, se especificará el modo de obtención de los terrenos en los que se ubican las reservas de suelo dotacional y los usos compatibles y/o prohibidos cuando sean diferentes a los previstos en las ordenanzas generales del POM)

(Los parámetros correspondientes se podrán expresar en m^2_c/m^2_s, cuando aquel se deba a un incremento de edificabilidad sin modificar el uso. Cuando se deba a un cambio de uso, o cambio de uso más incremento de edificabilidad, se expresarán en $u.a./m^2_s$. En estos casos, se especificarán los coeficientes de ponderación utilizados).

ANEXO IV

Ficha de bienes incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS FICHA DE INVENTARIO

Identificación:	Denominación:		Referencia de Catálogo:
	Dirección catastral:		
	Referencia catastral:		
	Tipo de elemento:		
	Barrio/Entidad		

Fotografía 1:	Plano de situación:

CARACTERÍSTICAS DEL ELEMENTO CATALOGADO			
Descripción general:		Elementos destacables:	
Época:		Propiedad:	
Estilo:		Estado de conservación:	
Tipología:		Uso actual:	
Inventariado	Sí (ref.)/No		
BIC	SÍ/No		
OBSERVACIONES:			

CONDICIONES DE PROTECCIÓN			
Nivel de protección:		Usos propuestos:	
Obras permitidas:		Acciones de mejora:	
OBSERVACIONES:			

§ 9

Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 234, de 3 de diciembre de 2010
Última modificación: 30 de noviembre de 2018
Referencia: DOCM-q-2010-90074

.Las recientes innovaciones producidas en la normativa de ordenación territorial y urbanística de nuestra Región, encabezadas por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, han hecho conveniente emprender la adecuación de la regulación del régimen y funcionamiento de los principales actores en la materia desde el punto de vista de la actuación pública, como son, entre otros, los órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Estos órganos, regulados hasta ahora en el Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, suponen un importante instrumento para alcanzar la consecución de los valores y fines que han de perseguir, en el marco del interés público, todas las Administraciones Públicas y, en particular, la de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

En concreto, el desarrollo de su labor ha estado presidido por el principio de transparencia que es debido a toda actuación en materia de ordenación territorial y urbanística. De igual modo, la coordinación y cooperación de estos órganos con todos y cada uno de los Municipios de nuestra Región ha sido el otro pilar sobre el que se ha desenvuelto toda su actividad. De este modo, la creación de las Comisiones de Concertación Interadministrativa, a través del Decreto 83/2009, de 23 de junio, por el que se establecen medidas de agilización y de apoyo a los Municipios en la concertación interadministrativa de instrumentos de ordenación territorial y urbanística, ha supuesto la configuración de un nuevo instrumento de gran utilidad para coordinar a todas las Administraciones implicadas en la materia a fin de lograr una más ágil y eficaz articulación de sus actividades, labor esta en la que incide y profundiza el presente Decreto.

En este sentido, el presente Decreto realiza una sistematización de la normativa reguladora de dichos órganos, a la par que incorpora innovaciones para mejorar su labor diaria. Dichas mejoras se traducen en cuestiones relativas a sus competencias, régimen de funcionamiento y composición, así como al nombramiento y cualificación de sus vocales, de modo que el carácter plural y especializado de éstos sea el primer fundamento para asegurar la consecución de los fines que les han sido encomendados.

En particular, es de resaltar la incorporación a la composición de dichos órganos de nuevos representantes en aras a promocionar la fundamental coordinación entre las distintas

políticas con incidencia en la ordenación territorial y urbanística, concretamente, las relativas a la prevención de riesgos naturales y a las cuestiones de naturaleza hídrica.

Todas estas medidas tienen como fin la mayor efectividad en la actuación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha del principio de transparencia, en el convencimiento de que sólo podrá lograrse el buen éxito de las políticas públicas en materia de ordenación territorial y urbanística cuando su desarrollo tenga a dicho principio como línea permanente de actuación.

En este sentido, se desarrollan en el presente Decreto medidas novedosas que, bajo los criterios asentados ya en nuestra Comunidad Autonómica por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y su normativa reglamentaria, vienen a propiciar una mayor cercanía por parte de la ciudadanía a los distintos instrumentos urbanísticos. A tal fin, y en el marco de la sociedad de la información, y en línea con otra serie de actuaciones como son las relativas a los Planes de Ordenación del Territorio, el presente Decreto viene a configurar un sistema público general e integrado de información sobre los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en Castilla-La Mancha que estará coordinado con el resto de sistemas de información, y que aprovecha un momento en que el que gran número de Municipios de nuestra Región, gracias al decidido apoyo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, están inmersos en un proceso de dotación o revisión de sus respectivos planeamientos generales.

Finalmente, se incluyen en este Decreto, y en aras a la sistemática normativa que el mismo procura, las previsiones que en cuanto a la publicidad de los actos y acuerdos de los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística recogió de manera pionera el Decreto 124/2006, de 19 de diciembre, de Transparencia Urbanística, y que hoy, no sólo se mantienen sino que gozan de un notable impulso a través de las medidas recogidas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y se potencian por medio de nuevos instrumentos como es el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 30 de noviembre de 2010.

DISPONGO:

TÍTULO I

De los órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación del territorio y urbanismo

CAPÍTULO I

Órganos en materia de ordenación del territorio y urbanismo

Artículo 1. *Órganos en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.*

En desarrollo de la política regional en materia de ordenación territorial y urbanística, conforme al interés general y al principio de desarrollo sostenible, ejercerán las competencias que corresponden a la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha los siguientes órganos:

a) El Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.

b) La persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

c) La persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

d) La persona titular de la Dirección General competente en materia de planificación territorial

e) La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

f) Las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

g) Las Comisiones de Concertación Interadministrativa.

CAPÍTULO II

El Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha

Artículo 2. *El Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.*

Dentro de las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, corresponde al Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha:

a) Establecer las directrices conforme a las cuales ejercerán sus competencias en materia de ordenación territorial y urbanística los distintos órganos de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

b) Ejercer la potestad reglamentaria en materia de ordenación territorial y urbanística.

c) Ratificar el texto definitivo de los convenios en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se hayan suscrito inicialmente por otras Consejerías distintas de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística u otros órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

d) Aprobar definitivamente los Planes de Ordenación del Territorio, así como las innovaciones de los mismos.

e) Aprobar las Normas Técnicas del Planeamiento.

f) Declarar de Interés Regional los Proyectos de Singular Interés, aprobar definitivamente los mismos y declarar su caducidad; así como aprobar definitivamente los Planes de Singular Interés y declarar el incumplimiento de las condiciones de su ejecución.

g) Modular el contenido mínimo y establecer el contenido complementario de las determinaciones y documentación que sean exigibles para la tramitación y aprobación de los Proyectos de Singular Interés.

h) Autorizar las solicitudes de subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución de los Proyectos de Singular Interés y de los Planes de Singular Interés, en su caso.

i) Disponer, mediante Decreto, el deber de proceder a la revisión del planeamiento municipal cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes municipales a los supramunicipales.

j) Extender, mediante Decreto, la obligatoriedad de las determinaciones precisas para garantizar que se destine a viviendas con protección pública el suelo suficiente, a todos o a algunos de los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, cuando circunstancias de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos u otras causas análogas así lo aconsejen.

k) Designar a los miembros del Jurado Regional de Valoraciones.

l) Resolver los expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas en los supuestos previstos en la Ley y demás disposiciones reglamentarias.

m) Acordar las medidas necesarias en los supuestos de inactividad municipal a que se refiere el artículo 180 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

n) Aprobar definitivamente y disponer lo necesario para la ejecución, determinando, en su caso, la incoación de la modificación o revisión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística, cuando con motivo del trámite de consulta sustitutoria de la licencia de obras, las operaciones objeto de consulta sean disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor.

ñ) La solicitud de informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo o a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según proceda, en cuantos asuntos lo estime necesario, por razones de oportunidad o conveniencia.

o) La aprobación del informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística competencia de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

p) Las demás competencias que le atribuyan las Leyes y demás disposiciones reglamentarias.

CAPÍTULO III

Los Órganos Colegiados en materia de ordenación del territorio y urbanismo

Artículo 3. *La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se configura como el máximo órgano asesor en materia de ordenación territorial y urbanística de la Comunidad de Castilla-La Mancha.

Corresponde a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo ejercer las funciones que le atribuye el presente Decreto, así como, en general, el asesoramiento y la emisión de informes en materia de ordenación territorial y urbanística, cuando le sean solicitados por razones de oportunidad o conveniencia, por alguno de los demás órganos con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades, y todas aquellas que le atribuyan las Leyes y demás disposiciones reglamentarias.

Artículo 4. *Las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

Las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Guadalajara y Toledo se configuran como órganos colegiados de deliberación, consulta y decisión en el ámbito de cada provincia en materia de ordenación territorial y urbanística.

Corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo ejercer las funciones que les atribuye el presente Decreto, así como, en general, el asesoramiento y la emisión de informes en materia de ordenación territorial y urbanística en el ámbito provincial correspondiente, cuando les sean solicitados por razones de oportunidad o conveniencia, por alguno de los demás órganos en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y todas aquellas que les atribuyan las Leyes y demás disposiciones reglamentarias.

Artículo 5. *Comisiones de Concertación Interadministrativa.*

Las Comisiones de Concertación Interadministrativa de Albacete, Ciudad Real, Cuenca, Guadalajara y Toledo se configuran como órganos colegiados de deliberación, consulta y decisión en el ámbito de cada provincia, cuya finalidad es facilitar la concertación interadministrativa de los planes e instrumentos de ordenación territorial y urbanística en municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, en los términos de los artículos 9 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CAPÍTULO IV

Atribuciones de los órganos en materia de ordenación del territorio y urbanismo

Artículo 6. *De la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.*

Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en materia de ordenación del territorio y urbanismo, corresponden a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística las siguientes competencias, además de cuantas otras le atribuyan las Leyes y demás disposiciones reglamentarias:

a) Definir y supervisar la política de ordenación del territorio y urbanismo de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de acuerdo con las directrices establecidas por el Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.

b) Ratificar el texto definitivo de los convenios en materia de ordenación territorial y urbanística cuando se hayan suscrito inicialmente por la propia Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

c) La promoción de planes, tanto supramunicipales como municipales, así como de otros instrumentos urbanísticos, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. La referida promoción podrá encomendarla a cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público.

d) Aprobar inicialmente los Planes de Ordenación del Territorio acordando, en su caso, la suspensión de licencias y calificaciones.

e) Convocar, en su caso, concurso con objeto de seleccionar los terrenos más adecuados para la ubicación de un Plan de Singular Interés y el sujeto al que se adjudicará su ejecución, de acuerdo con las características fundamentales de la actuación propuesta, incluyendo, en su caso, los criterios para la ordenación, que se definirán en las bases de la convocatoria, junto con los criterios de adjudicación de la misma.

f) Aprobar inicialmente los Planes de Singular Interés y los Proyectos de Singular Interés acordando, en su caso, la suspensión de licencias y calificaciones, así como aprobar los proyectos técnicos relativos a la ejecución de los mismos cuando se promuevan por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o afecten a varios municipios y no concurran competencias de la Administración General del Estado.

g) Aprobar definitivamente los planes de desarrollo cuya formulación esté prevista en los Planes de Singular Interés o promueva la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, así como los instrumentos urbanísticos que sirvan al desarrollo y a la ejecución de los mismos.

h) Aprobar las Instrucciones Técnicas del Planeamiento.

i) Aprobar inicial y definitivamente los Planes de ordenación urbanística cuando razones de urgencia o excepcional interés público exijan la adaptación de dichos planes a los de ordenación del territorio, o cuando un municipio carezca del plan de que deba estar dotado o éste haya sido suspendido o anulado.

j) Aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Municipal y Planes de Delimitación de Suelo Urbano y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural, de las capitales de provincia y de los municipios de más de 20.000 habitantes de derecho en todo caso, y de inferior población cuando se haga uso de la facultad recogida en el apartado m) del presente artículo.

k) Aprobar definitivamente los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos de las capitales de provincia y de los municipios de más de 20.000 habitantes de derecho en todo caso, y de inferior población cuando se haga uso de la facultad recogida en el apartado m) del presente artículo.

l) Aprobar definitivamente los Planes Especiales que no sean de Reforma Interior y que afecten a la ordenación estructural de las capitales de provincia y de los municipios de más de 20.000 habitantes de derecho en todo caso, y de inferior población cuando se haga uso de la facultad recogida en el apartado m) del presente artículo.

m) Atribuir a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo las competencias recogidas en las letras f), g), h), o) y p) del número 1 del artículo 9 respecto de municipios de menos de 20.000 habitantes de derecho, cuando circunstancias de conurbación o recíproca influencia territorial entre términos municipales vecinos u otras causas análogas así lo aconsejen.

n) Aprobar y adjudicar los Programas de Actuación Urbanizadora promovidos por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, así como los instrumentos que sirvan a su desarrollo y ejecución.

ñ) Acordar la revisión omitida del planeamiento municipal en sustitución de los municipios correspondientes, cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes municipales a los supramunicipales.

o) Suspender, total o parcialmente, cualquier Plan de ordenación territorial y urbanística aprobado por la Comunidad Autónoma, para su revisión o modificación, estableciendo, en todo caso, las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas.

p) Eximir a los municipios del deber de disponer de Plan de Ordenación Municipal, en los términos legalmente establecidos.

q) Resolver motivadamente sobre la modulación o la minoración de los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los Planes.

r) Realizar la propuesta de resolución de la autorización de solicitudes de subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución de los Proyectos de Singular Interés y de los Planes de Singular Interés, en su caso.

s) Establecer y aprobar las determinaciones urbanísticas de los Planes, cuando los municipios afectados sean capitales de provincia o municipios de más de 20.000 habitantes de derecho, en caso de que exista desacuerdo entre las distintas Administraciones Públicas.

t) Autorizar a aquellos municipios menores a 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, a emitir el informe técnico-jurídico sobre los Estudios de Detalle y los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada, así como sobre los Programas de Actuación Urbanizadora, siempre que resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

u) Proponer la designación de la presidencia del Jurado Regional de Valoraciones.

v) Resolver los procedimientos sancionadores por infracciones urbanísticas, en los supuestos previstos en la Ley y demás disposiciones reglamentarias.

w) Resolver expedientes por infracciones urbanísticas en los que los presuntos responsables sean autoridades o personal funcionario de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de competencias en materia de policía territorial.

x) Resolver los recursos de alzada que se interpongan contra los acuerdos adoptados por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo y por las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

y) La solicitud de informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo o a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según proceda, en cuantos asuntos lo estime necesario, por razones de oportunidad o conveniencia.

Artículo 7. *De la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo.*

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de urbanismo, corresponde a la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo:

a) La ejecución, bajo la supervisión y alta dirección de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de las directrices que en materia de urbanismo establezca el Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.

b) La programación, fomento y seguimiento del planeamiento urbanístico.

c) La supervisión, tutela e inspección de la gestión y actividad urbanística.

d) La inspección del cumplimiento de la normativa en materia de urbanismo y la incoación y tramitación de los expedientes derivados de su infracción que correspondan a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, nombrando a las personas que desarrollen las funciones de instrucción y secretaría de los mismos e impulsando la adopción de medidas de preservación o restauración del orden urbanístico infringido.

e) La preparación, elaboración, tramitación, gestión y seguimiento de los instrumentos de ordenación urbanística, y de ejecución de los mismos, en actuaciones de iniciativa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

f) La formulación y elevación de propuestas razonadas sobre las resoluciones en materia de ordenación urbanística cuya competencia corresponda a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como las que ésta deba elevar al Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.

g) La formulación y elevación de propuestas razonadas tanto sobre la aprobación inicial como definitiva de los planes e instrumentos de ordenación urbanística cuya competencia corresponda a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación

territorial y urbanística, así como las que ésta deba elevar al Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.

h) La información y asesoramiento a cualesquiera órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de cuantas dudas se susciten acerca de la interpretación de la legislación urbanística aplicable, así como promover soluciones de concierto y de conciliación de posturas entre las diferentes Administraciones Públicas.

i) La administración y gestión del patrimonio de la Comunidad Autónoma en materia de suelo que corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

j) La propuesta de adquisición de suelo a favor del patrimonio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de conformidad con las competencias que corresponden a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

k) La solicitud de informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo o a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según proceda, en cuantos asuntos lo estime necesario, por razones de oportunidad o conveniencia.

l) Aprobar inicialmente los planes promovidos por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha así como los instrumentos urbanísticos que sirvan al desarrollo y a la ejecución de los mismos, siempre que su formulación no esté prevista en los Planes de Singular Interés.

m) Autorizar la emisión de informes de concertación interadministrativa, en los términos del número 2 del artículo 11 de este Decreto.

n) Las demás competencias que le atribuyan las Leyes y demás disposiciones reglamentarias.

2. La persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo podrá delegar el ejercicio de las atribuciones enunciadas en el párrafo d) del apartado anterior en las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en los términos previstos en el artículo 13 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 8. *De la persona titular de la Dirección General competente en materia de planificación territorial.*

Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación del territorio, corresponde a la persona titular de la Dirección General competente en materia de planificación territorial:

a) La ejecución, bajo la supervisión y alta dirección de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de las directrices que en materia de ordenación territorial establezca el Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.

b) La formulación de la política regional en materia de fomento de suelo industrial o terciario.

c) La programación, fomento, supervisión y seguimiento de los instrumentos de ordenación del territorio.

d) La elaboración de estudios y planes para la definición de la estrategia territorial de la Región, de zonas o de sectores específicos.

e) La coordinación de los instrumentos de la ordenación territorial con el resto de las políticas públicas y, especialmente, con las políticas de infraestructuras, agua y transportes.

f) La implementación de las políticas de ordenación del territorio desde la perspectiva del desarrollo sostenible.

g) La preparación, elaboración, tramitación, gestión y seguimiento de los instrumentos de ordenación territorial, y de ejecución de los mismos, en actuaciones de iniciativa de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

h) La formulación y elevación de propuestas razonadas sobre las resoluciones en materia de ordenación territorial cuya competencia corresponda a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, así como las que ésta deba elevar al Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.

i) La formulación y elevación de propuestas razonadas tanto sobre la aprobación inicial como definitiva de los instrumentos de ordenación territorial cuya competencia corresponda a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y las que ésta deba elevar al Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha, así como propuestas razonadas relativas a la declaración de caducidad de los Proyectos de Singular Interés o declaración de incumplimiento de los Planes de Singular Interés.

j) La solicitud de informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo o a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, según proceda, en cuantos asuntos lo estime necesario, por razones de oportunidad o conveniencia.

k) Aprobar inicialmente los planes de desarrollo y los instrumentos urbanísticos que sirvan al desarrollo y a la ejecución cuya formulación esté prevista en los Planes de Singular Interés.

l) Las demás competencias que le atribuyan las Leyes y demás disposiciones reglamentarias.

Artículo 9. *De la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

1. Dentro de las competencias en materia de ordenación territorial y urbanística de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, corresponde a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

a) Informar el texto definitivo de los convenios en materia de ordenación territorial y urbanística, previamente a su ratificación, cuando ésta corresponda al Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha.

b) Informar los Planes de Ordenación del Territorio, previamente a su aprobación definitiva.

c) Informar los Proyectos de Singular Interés y los Planes de Singular Interés, previamente a su aprobación definitiva.

d) Informar la autorización de las solicitudes de subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución de los Proyectos de Singular Interés, y, en su caso, de los Planes de Singular Interés, previamente a su autorización.

e) Informar las Instrucciones y las Normas Técnicas del Planeamiento, previamente a su aprobación.

f) Informar, en las diferentes fases de concertación, los Planes de Ordenación Municipal, y sus revisiones y modificaciones, de las capitales de provincia y municipios de más de 20.000 habitantes de derecho. Asimismo, se deberá emitir informe previo a su aprobación definitiva.

g) Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos de las capitales de provincia y municipios de más de 20.000 habitantes de derecho. Asimismo, se deberá emitir informe previo a su aprobación definitiva.

h) Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes Especiales que no sean de Reforma Interior y que afecten a la ordenación estructural de las capitales de provincia y municipios de más de 20.000 habitantes de derecho. Asimismo, se deberá emitir informe previo a su aprobación definitiva.

i) Informar, con carácter vinculante, y previamente a su aprobación definitiva, los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que comporten modificación de la ordenación estructural, de las capitales de provincia y municipios de más de 20.000 habitantes de derecho.

j) Emitir informe favorable, en su caso, sobre las innovaciones de los Planes que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, previamente al dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha y a su aprobación definitiva, en cualquier municipio.

k) Emitir informe favorable, en su caso, sobre las innovaciones de las Planes que legalicen actuaciones urbanizadoras irregulares, previamente a su aprobación definitiva en cualquier municipio.

l) Informar, previamente a su adopción por parte de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la suspensión de los Planes de

ordenación territorial y urbanística aprobados por la Comunidad Autónoma, así como las normas sustantivas de ordenación dictadas en sustitución del planeamiento suspendido.

m) Emitir informe preceptivo y vinculante sobre la disminución o supresión del porcentaje mínimo legalmente establecido para viviendas con protección pública.

n) Emitir informe favorable, en su caso, sobre la modulación o minoración de los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los Planes, previamente a su resolución.

ñ) Emitir informe favorable, en su caso, sobre la ampliación de plazos o prórrogas de los Programas de Actuación Urbanizadora, previamente a su aprobación. Asimismo, le corresponderá emitir informe previo sobre la resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

o) Establecer las bases de coordinación interadministrativa en la tramitación de los Planes cuando los municipios afectados sean capitales de provincia o municipios de más de 20.000 habitantes de derecho.

p) Informar, previamente a su aprobación, las determinaciones urbanísticas de los Planes cuando los municipios afectados sean capitales de provincia o municipios de más de 20.000 habitantes de derecho, en caso de que exista desacuerdo entre las distintas Administraciones Públicas.

q) Otorgar la calificación urbanística a los actos localizados en suelo rústico de las capitales de provincia y municipios de más de 20.000 habitantes de derecho, cuando corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como cuando la calificación afecte a varios municipios, bien que pertenezcan a distintas provincias de la Región, o bien que, al menos uno de ellos, sea capital de provincia o municipio de más de 20.000 habitantes de derecho.

r) Emitir informe preceptivo y vinculante previo a la calificación urbanística de obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutados o desarrollados por particulares.

s) Informar con carácter previo a la aprobación definitiva los planes de desarrollo cuya formulación esté prevista en los Planes de Singular Interés así como los instrumentos urbanísticos que sirvan al desarrollo de los mismos.

t) Emitir cuantos informes le sean solicitados en asuntos de su competencia por los demás órganos en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

u) Informar previamente, en el trámite de consulta sustitutoria de licencia de obras, a la aprobación o disposición por el Consejo de Gobierno de medidas para la ejecución o, en su caso, la incoación de la modificación o revisión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística, cuando las operaciones objeto de consulta sean disconformes con el planeamiento urbanístico en vigor.

v) Emitir el informe previsto en el artículo 3.3.c) de la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, en el supuesto de municipios de más de 20.000 habitantes de derecho.

w) Emitir el informe previsto en el apartado 1.3 del artículo 69 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, en los casos de sustitución en metálico del deber de cesión en suelo urbano.

x) Las demás competencias que le atribuyan las Leyes y demás disposiciones reglamentarias.

2. Cuando así lo determine la Presidencia de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, los informes de la fase de concertación interadministrativa de los instrumentos en materia de ordenación territorial y urbanística a que se refieren las letras f), g) y h), del número 1 de este artículo, podrán ser emitidos por la Dirección General competente en materia de urbanismo, a través de sus Servicios Técnicos.

3. Con carácter general, y salvo circunstancias excepcionales justificadas, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo se reunirá con una periodicidad mensual.

Artículo 10. De las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

1. Dentro de las competencias de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística, corresponde a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

a) Informar, en las diferentes fases de concertación, los Planes de Ordenación Municipal y los Planes de Delimitación de Suelo Urbano de los municipios de 10.000 hasta 20.000 habitantes de derecho, así como sus revisiones y modificaciones.

b) Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos de los municipios de 10.000 hasta 20.000 habitantes de derecho.

c) Informar, en la fase de concertación previa a la aprobación inicial, los Planes Especiales que no sean de Reforma Interior y que afecten a la ordenación estructural de los municipios de 10.000 hasta 20.000 habitantes de derecho.

d) Aprobar definitivamente los planes e instrumentos en materia de ordenación territorial y urbanística a que se refieren los párrafos a), b) y c) anteriores, en los municipios de hasta 20.000 habitantes de derecho.

e) Informar con carácter vinculante, y previamente a su aprobación definitiva, los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior que comporten modificación de la ordenación estructural, de los municipios de hasta 20.000 habitantes de derecho.

f) Emitir informe técnico-jurídico sobre los Estudios de Detalle y los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada, así como sobre los Programas de Actuación Urbanizadora, en los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a su aprobación definitiva.

g) Otorgar la calificación urbanística a los actos localizados en suelo rústico de los municipios de hasta 20.000 habitantes de derecho, cuando le corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como cuando la calificación afecte a varios municipios de la misma provincia.

h) Emitir informe favorable, en su caso, previo a la autorización provisional de actividades en suelo urbanizable o rústico.

i) Requerir a los Ayuntamientos para que elaboren el planeamiento municipal correspondiente y, en su caso, adoptar las medidas necesarias para la elaboración de dicho planeamiento en sustitución del municipio.

j) Establecer las bases de coordinación interadministrativa en la tramitación de los Planes cuando los municipios afectados sean de 10.000 hasta 20.000 habitantes de derecho.

k) Establecer y aprobar las determinaciones urbanísticas de los Planes, en caso de que exista desacuerdo entre las distintas Administraciones Públicas, cuando los municipios afectados sean de hasta 20.000 habitantes de derecho.

l) Emitir cuantos informes le sean solicitados en asuntos de su competencia por los demás órganos en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

m) Emitir el informe previsto en el artículo 3.3.c) de la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico, aprobada por Orden de 31 de marzo de 2003, de la Consejería de Obras Públicas, en los municipios de hasta 20.000 habitantes de derecho.

n) Emitir el informe previsto en la disposición transitoria primera del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

ñ) Las demás competencias que le atribuyan las Leyes y las demás disposiciones reglamentarias.

2. Cuando así lo determine la Presidencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, los informes de la fase de concertación interadministrativa de los instrumentos en materia de ordenación territorial y urbanística a que se refieren las letras a),

b) y c) del número 1, de este artículo, podrán ser emitidos por la Dirección General competente en materia de urbanismo, a través de sus Servicios Técnicos.

3. Con carácter general, y salvo circunstancias excepcionales justificadas, las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo se reunirán con una periodicidad mensual.

Artículo 11. *De las Comisiones de Concertación Interadministrativa.*

1. Corresponde a las Comisiones de Concertación Interadministrativa la deliberación y emisión, una vez llevado a cabo el trámite de consulta a las Administraciones públicas territoriales afectadas, del informe único de concertación interadministrativa, previsto en el número 6 del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Para ello, los Ayuntamientos de municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho que tramiten un instrumento de planeamiento para la ordenación territorial y urbanística, su revisión o su modificación, que haya exigido su sometimiento al trámite de la concertación interadministrativa, remitirán copia del documento a la Comisión de Concertación Interadministrativa, junto con los informes sectoriales emitidos por las Administraciones y organismos públicos afectados, para que emita informe único de concertación.

2. Previa autorización de la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo, los informes de concertación interadministrativa de los instrumentos en materia de ordenación territorial y urbanística, en sus diferentes fases de tramitación, podrán ser emitidos a través de los Servicios Técnicos de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, dando debida cuenta de su contenido a la Comisión de Concertación Interadministrativa en la primera sesión que ésta celebre.

3. Con carácter general, y salvo circunstancias excepcionales justificadas, las Comisiones de Concertación Interadministrativa se reunirán con una periodicidad mensual.

CAPÍTULO V

Composición de los órganos colegiados en materia de ordenación del territorio y urbanismo

Artículo 12. *Composición de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

1. La Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo tendrá la siguiente composición:

A) Presidencia: La persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

B) Vicepresidencias:

a) Vicepresidencia primera: La persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

b) Vicepresidencia segunda: La persona titular de la Dirección General competente en materia de planificación territorial.

C) Vocales:

a) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de administración local.

b) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de agricultura.

c) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

d) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de educación.

e) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de cultura.

f) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de sanidad.

g) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de industria, energía y minas.

h) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de protección ciudadana.

i) Un representante con rango de Director General de la Consejería competente en materia de bienestar social.

j) Un representante de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

k) Un representante de la Administración General del Estado, designado por la persona titular de la Delegación del Gobierno en Castilla-La Mancha.

l) Dos personas titulares de la Alcaldía o de la Concejalía en materia de urbanismo de capitales de provincia o municipios de más de 20.000 habitantes de derecho, designadas por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a propuesta de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla- La Mancha.

m) Un representante designado por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de entre los candidatos propuestos por la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

n) Cuatro representantes designados por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de entre los candidatos propuestos por los Colegios Oficiales de profesionales habilitados en materia de ordenación del territorio y urbanismo de Castilla-La Mancha.

ñ) Tres representantes designados por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística entre personas de acreditada experiencia profesional en cualquiera de las especialidades propias de la ordenación territorial y urbanística, de entre los candidatos propuestos por la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

o) Un representante de organizaciones no gubernamentales dedicadas a la defensa del medio ambiente con ámbito de actuación y representación en la región, designado por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de entre los candidatos propuestos por estas organizaciones.

D) A las reuniones de la Comisión asistirán, con voz pero sin voto, un representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y, también, actuando como ponentes, las personas que ejerzan las Jefaturas de los Servicios de la Dirección General competente en materia de urbanismo y de la Dirección General competente en materia de planificación territorial, en los que se tramiten los asuntos incluidos en la convocatoria. En los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad de los ponentes designados, desempeñarán este cargo, a criterio de las personas titulares de la referidas Direcciones Generales, otras personas que reúnan la condición de personal funcionario cualificado.

E) Ejercerá la Secretaría de la Comisión, con voz pero sin voto, un funcionario/a cualificado/a de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, designado/a por la Presidencia de la Comisión, y en los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad, desempeñará este cargo otro/a funcionario/a cualificado/a de dicha Consejería, designado/a por la Presidencia.

2. Además del representante regulado en la letra k) del número anterior, podrá asistir a las sesiones que celebre la Comisión, a instancia de la persona titular de su Presidencia, un representante de cada Confederación Hidrográfica afectada.

También podrán asistir a las sesiones que celebre la Comisión, a criterio de la persona titular de su Presidencia, representantes de Corporaciones Locales y de otros organismos o entidades, públicos o privados, cuando algún asunto de los incluidos en el orden del día pudiera afectarles.

Los representantes regulados en el presente número podrán intervenir con voz pero sin voto en el debate de dichos asuntos.

3. Los vocales que ostenten la categoría de titular de Dirección General de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, podrán delegar su representación en un funcionario/a

adscrito/a a su Dirección General, previa acreditación por escrito y ante la Secretaría de la Comisión de dicha delegación.

4. Para la designación de cada uno de los representantes a que se refieren las letras m) y n), del número 1.C de este artículo, las Entidades u Organismos correspondientes presentarán dos candidatos y sus respectivos suplentes por cada representante a elegir, exponiendo su trayectoria profesional en la materia de ordenación territorial y urbanística o en otras con relación con ésta. A la vista de ello, la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo formulará propuesta de designación a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, quien al tiempo de nombrar a dichos representantes, designará también a sus suplentes.

5. La persona titular de la Delegación del Gobierno en Castilla-La Mancha podrá designar al suplente de cada uno de los representantes de la Administración General del Estado que sustituirá a éstos en caso de ausencia justificada.

Artículo 13. *Composición de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

1. Las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo tendrán la siguiente composición:

A) Presidencia: La persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

B) Vicepresidencia: La persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

C) Vocales:

a) Un representante de la Diputación Provincial correspondiente.

b) Dos personas titulares de la Alcaldía o de la Concejalía en materia de urbanismo de municipios de la provincia de hasta 20.000 habitantes de derecho, designadas por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a propuesta de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

c) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de agricultura.

d) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

e) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de educación.

f) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de cultura.

g) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de sanidad.

h) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de industria, energía y minas.

i) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de protección ciudadana.

j) Un representante de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de bienestar social.

k) Un representante de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

l) Un representante de la Administración General del Estado, designado por la persona titular de la Delegación del Gobierno en Castilla-La Mancha.

m) Cuatro representantes designados por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de entre los candidatos propuestos por los Colegios Oficiales de Profesionales habilitados en materia de ordenación territorial y urbanística de Castilla-La Mancha.

n) Un representante designado por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de entre los candidatos propuestos por la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

ñ) Dos representantes designados por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de entre personas de acreditada experiencia

profesional en cualquiera de las especialidades propias de la ordenación territorial y urbanística, de entre los candidatos propuestos por la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

D) A las reuniones de la Comisión asistirán, con voz pero sin voto, un representante del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y, también, actuando como ponentes, las personas que ejerzan las Jefaturas de los Servicios de la Dirección General competente en materia de urbanismo, en los que se tramiten los asuntos incluidos en la convocatoria. En los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad de los ponentes designados, desempeñarán este cargo, a criterio de la persona titular de la referida Dirección General, otras personas que reúnan la condición de personal funcionario cualificado.

E) Ejercerá la Secretaría de la Comisión, con voz pero sin voto, la persona que la ejerza en la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, y en los supuestos de vacante, ausencia o enfermedad, desempeñará este cargo otro/a funcionario/a cualificado/a de dicha Delegación Provincial, designado/a por la Presidencia de la Comisión.

2. Además del representante regulado en la letra C.l) del número anterior, podrá asistir a las sesiones que celebre la Comisión, a instancias de la persona titular de su Presidencia, un representante de cada Confederación Hidrográfica afectada.

También podrán asistir a las sesiones que celebre la Comisión, a criterio de la persona titular de su Presidencia, representantes de Corporaciones Locales y de otros organismos o entidades, públicos o privados, cuando algún asunto de los incluidos en el orden del día pudiera afectarles.

Los representantes regulados en el presente número podrán intervenir con voz pero sin voto en el debate de dichos asuntos.

3. La persona titular de la Delegación del Gobierno en Castilla-La Mancha podrá designar al suplente de cada uno de los representantes de la Administración General del Estado que sustituirá a éstos en caso de ausencia justificada.

4. Para la designación de cada uno de los representantes a que se refieren las letras m) y n), del número 1.C de este artículo, los Organismos correspondientes presentarán dos candidatos y sus respectivos suplentes por cada representante a elegir, exponiendo su trayectoria profesional en la materia de ordenación territorial y urbanística o en otras con relación con ésta. A la vista de ello, la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo formulará propuesta de designación a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, quien al tiempo de nombrar a dichos representantes, designará también a sus suplentes.

Artículo 14. *Composición de las Comisiones de Concertación Interadministrativa.*

1. Son miembros de las Comisiones de Concertación Interadministrativa:

A) Presidencia: La persona titular de la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en ordenación del territorio y urbanismo, o persona en quien delegue.

B) Vocales:

a) Un representante de cada una de las Delegaciones Provinciales competentes para la emisión de informes sectoriales, designado por la persona titular de la Delegación Provincial de entre las personas que ejerzan las Jefaturas de Servicio, con responsabilidad en la materia sectorial objeto del informe.

b) Dos representantes de la Administración General del Estado, designados por la persona titular de la Subdelegación del Gobierno en la provincia, representando uno de ellos a la Confederación Hidrográfica correspondiente, de conformidad con las siguientes reglas:

1) En el caso de que varios asuntos del orden del día afecten a distintas cuencas hidrográficas, para cada asunto concreto podrá actuar, con voz y voto, un representante del Organismo de Cuenca correspondiente.

2) En el caso de que un mismo asunto del orden del día afecte a distintas cuencas hidrográficas, cada Organismo de Cuenca podrá actuar por medio de un representante en la Comisión, si bien su voto deberá ser consensuado entre ellos.

c) Un representante de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla-La Mancha.

C) Actuará como Ponente de la Comisión, con voz pero sin voto, la persona designada por la Presidencia de entre las que ejerzan las Jefaturas de Servicio en materia de ordenación territorial y urbanística de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

D) Ejercerá la Secretaría de la Comisión, con voz pero sin voto, un/a funcionario/a cualificado/a de la Delegación Provincial competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, designado/a por la Presidencia de la Comisión.

Tanto en el presente supuesto, como en el regulado en el apartado anterior, en caso de vacante, ausencia o enfermedad, desempeñará este cargo otro/a funcionario/a cualificado/a de dicha Delegación Provincial, designado/a por la Presidencia de la Comisión.

E) Asistirán también a las reuniones, con voz pero sin voto, las personas que ejerzan las Jefaturas de Servicio en materia de ordenación territorial y urbanística de la Delegación Provincial correspondiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. Asimismo, se convocará, como miembros de pleno derecho de cada una de las Comisiones, a un representante de los distintos órganos administrativos a los que se les haya solicitado la emisión de informes en los expedientes que se encuentren en el orden del día de cada una de las sesiones, salvo que ya se encontrasen como vocales con base en lo previsto en el apartado primero anterior.

3. Podrán asistir a las sesiones que celebre la Comisión, a criterio de la Presidencia, representantes de Corporaciones Locales y de otros organismos o entidades, públicos o privados, cuando algún asunto de los incluidos en el orden del día pudiera afectarles. Estos representantes podrán intervenir con voz pero sin voto en el debate de dichos asuntos.

4. Las personas titulares de los órganos administrativos de las distintas Administraciones que formen parte de la Comisión podrán designar a un suplente de sus respectivos representantes en ésta, para su sustitución en caso de ausencia justificada.

Artículo 15. *Adscripción.*

1. Sin perjuicio de su plena autonomía funcional, los órganos colegiados del Capítulo III del presente Título estarán adscritos a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que facilitará los medios personales, materiales y económicos para su funcionamiento.

2. Dichos órganos colegiados tendrán su respectiva sede en las dependencias de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 16. *Régimen de funcionamiento.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en su propia normativa reguladora, el régimen y funcionamiento de los órganos colegiados del Capítulo III del presente Título en materia de ordenación territorial y urbanística se ajustará a lo previsto para los órganos de dicha naturaleza en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como lo dispuesto, para el régimen de utilización de medios electrónicos por los órganos colegiados de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en los artículos 46, 47 y 48 del Decreto 12/2010, de 16 de marzo, por el que se regula la utilización de medios electrónicos en la actividad de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. Con carácter general, y previamente al sometimiento de un asunto al conocimiento de cualquiera de estos órganos colegiados, los Servicios Técnicos de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística podrán requerir a la persona o entidad promotora para que subsane la solicitud o mejore la documentación presentada.

3. Para la válida constitución de estos órganos colegiados a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos se requerirá la presencia de las personas titulares de la Presidencia y de la Secretaría, o, en su caso, de quienes les sustituyan, así como, al menos, de la mitad de los miembros, en primera convocatoria, y de cinco miembros, con voz y voto, en segunda convocatoria.

La segunda convocatoria se realizará al propio tiempo que la primera, con el mismo Orden del Día, señalándose lugar, día y hora de celebración de la sesión, que tendrá una separación respecto de la primera de al menos media hora.

TÍTULO II

De la transparencia en la actuación de los órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en materia de ordenación territorial y urbanística

Artículo 17. *Transparencia en la actuación de los órganos de la Junta de Comunidades en materia de ordenación territorial y urbanística.*

1. En la gestión y el desarrollo de la actividad de ordenación territorial y urbanística, la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha actuará con transparencia y fomentará, y en todo caso, asegurará la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses; así mismo velará por sus derechos de información e iniciativa.

2. Cualquier instrumento urbanístico que se someta, para su informe o aprobación, a los órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, promovidos por particulares o, en su caso, por promotores públicos, deberá acreditar suficientemente el cumplimiento de los requisitos que la normativa de ordenación territorial y urbanística exija para asegurar los principios de transparencia y participación en su tramitación.

La resolución o informe que emitan los órganos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha competentes en materia de ordenación territorial y urbanística verificará el efectivo cumplimiento de los requisitos de transparencia y participación referidos en el párrafo anterior.

3. Los ciudadanos, en los términos de la normativa reguladora de los procedimientos administrativos y de la propia de la ordenación territorial y urbanística, tendrán derecho a:

a) Obtener de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha información sobre los actos que ésta realice en el ámbito de sus competencias en relación con los distintos instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

b) Utilizar ante la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cuantos cauces de participación se regulen en el seno de los procedimientos de aprobación de dichos instrumentos.

c) A obtener contestación a cualquier petición o consulta en cuestiones relativas a las competencias de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, incluidas las que se formulen a través de su portal institucional (www.jccm.es) o por otros medios telemáticos.

d) Exigir el cumplimiento de la normativa de ordenación territorial y urbanística, incluso mediante el ejercicio de la acción pública.

e) Cualquier otro derecho que les confieran las Leyes y demás disposiciones reglamentarias.

Artículo 18. *Publicidad de actos en materia de ordenación territorial y urbanística.*

1. Desde la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha se establecerán los instrumentos necesarios para que las actuaciones en materia de ordenación territorial y urbanística se desarrollen desde la máxima transparencia, contando con la mayor participación pública posible.

2. El trámite de información pública previsto en los diferentes procedimientos urbanísticos se efectuará, además de en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, en la sede electrónica de la Administración actuante.

Será objeto asimismo de publicación en dicha sede electrónica el contenido íntegro de los instrumentos de planeamiento definitivamente aprobados.

3. Los actos en materia de ordenación territorial y urbanística se publicarán en los términos que exija su normativa, y además los actos y acuerdos de los órganos colegiados en materia de ordenación territorial urbanística regulados en el Capítulo III del Título I del

presente Decreto se publicarán en el portal institucional de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (www.jccm.es) antes del mes siguiente a la aprobación de la correspondiente acta.

Artículo 19. *Informe de seguimiento de la ejecución de la actividad de ejecución urbanística.*

1. La Junta de Comunidades, a través de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, elaborará anualmente el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia desarrollada en el año en curso.

2. A estos efectos se entiende que la actividad de ejecución urbanística es competencia de la Junta de Comunidades cuando la misma es promovida por ésta mediante gestión directa, tanto propia como cooperativa de acuerdo con lo señalado en la Sección Tercera, Capítulo I, del Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en todo caso, cuando se ejecuten Planes y Proyectos de Singular Interés cualquiera que sea su promotor.

3. El informe de seguimiento de la ejecución de la actividad urbanística tendrá el siguiente contenido mínimo:

a) Relación de actuaciones, finalidad y objetivos de las mismas, incluyendo su determinación a través de la identificación descriptiva y gráfica del ámbito al cual se refieran y su situación en el Municipio/s donde se desarrollen.

b) Presupuestos de la ejecución: Se relacionarán los planes y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados definitivamente necesarios para desarrollar cada actuación concreta, así como el restos de instrumentos que, en su caso, complementen a aquéllos, así como la referencia a la publicación de cada uno de ellos.

c) Determinaciones fundamentales de la ordenación establecida por el planeamiento territorial y urbanístico a ejecutar, expresando al menos las siguientes: Clasificación del suelo, ámbito y usos previstos para la actuación, así como edificabilidad de cada uno de ellos y su aprovechamiento. Se distinguirá asimismo la superficie de suelo destinada a usos lucrativos, de la destinada a dotaciones públicas, así como, en su caso, las previsiones de suelo destinado a viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

d) Plano expresivo de la ordenación detallada del ámbito conforme a su planeamiento de ordenación territorial o urbanística.

e) Presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización conforme al proyecto de urbanización aprobado, así como, en su caso, de las modificaciones del mismo.

f) Estudio del desarrollo de la ejecución de la actuación, comprendiendo al menos:

1) Licitación y adjudicación de las obras de la urbanización.

2) Grado de cumplimiento de la ejecución respecto a los plazos previstos en el instrumento de ordenación territorial y urbanística que legitime la misma, incluyendo la referencia a la ejecución de las conexiones con los sistemas generales exteriores o el reforzamiento o ampliación de los existentes, así como, en su caso, la recepción de las obras de urbanización.

3) En su caso, estado de ejecución de la edificación simultánea a la urbanización.

4) Seguimiento del impacto de la actuación sobre la base de los criterios recogidos en los instrumentos de evaluación ambiental y en el Informe de Sostenibilidad Económica regulado en el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4. El informe regulado en el presente artículo podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

5. Una vez elaborado el informe de seguimiento de la actividad de ejecución, se dará conocimiento del mismo a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y, antes del día 1 de diciembre, se elevará al Consejo de Gobierno por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

6. La aprobación por el Consejo de Gobierno deberá producirse antes del día 30 de junio del año siguiente al cual se refiera. En el mes siguiente a su aprobación el informe de

seguimiento de la actividad de ejecución se publicará en la forma dispuesta en el número 2 del artículo anterior.

Artículo 20. *Sistemas de información territorial y urbana.*

1. Con el fin de promover la transparencia, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha promoverá, junto con el resto de Administraciones públicas con competencias en la materia de ordenación territorial y urbanística, la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre el planeamiento vigente en la Región, procurando, asimismo, la coordinación de éste con el resto de sistemas de información.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número anterior, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, en colaboración con los Municipios, fomentará el acceso universal a los planes generales, mediante su publicación en sus respectivas sedes electrónicas.

Disposición transitoria única. *Adaptación de la composición de los órganos colegiados.*

Los órganos colegiados regulados en el Capítulo III del Título I del presente Decreto actualizarán y adecuarán su composición a las determinaciones del mismo en el plazo de tres meses desde su entrada en vigor.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogados a la entrada en vigor del presente Decreto:

a) El Decreto 124/2006, de 19 de diciembre, de Transparencia Urbanística.

b) El Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

c) El Decreto 83/2009, de 23 de junio, por el que se establecen medidas de agilización y de apoyo a los Municipios en la concertación interadministrativa de instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

d) Todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

§ 10

Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 82, de 29 de abril de 2011
Última modificación: 30 de noviembre de 2018
Referencia: DOCM-q-2011-90158

La Disposición Final Tercera del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, faculta al Consejo de Gobierno para que proceda al desarrollo reglamentario de dicho Texto Refundido.

De acuerdo a la facultad conferida, se procede a la formulación del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Asumida estatutariamente por la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha la competencia exclusiva en la materia de ordenación territorial y urbanística de acuerdo a lo establecido por el artículo 31.1.2.ª del Estatuto de Autonomía, y con la experiencia suficiente en esta materia tras más de una década de aplicación de una legislación propia, procede culminar su desarrollo con la publicación de las normas reglamentarias restantes y, particularmente, la que trata de la ejecución urbanística.

Por todo ello, el presente Reglamento desarrolla pormenorizadamente las técnicas e instrumentos procedimentales que conforman el proceso constituyente de la actividad de ejecución, sobre la base de los preceptos establecidos en la vigente legislación urbanística castellano-manchega.

Así, acomete la generación de suelo urbanizado, primera fase del proceso de producción urbana, a través de la programación y ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en el planeamiento y desarrolladas bien por gestión directa de la Administración, bien por gestión indirecta por parte de los particulares seleccionados en un procedimiento concurrencial, que ahora se desarrolla y que tiene como soporte la encomienda a la iniciativa privada de una facultad pública como es la de urbanizar, y que, finalmente, se materializa sobre la base aplicativa del principio de equidistribución de beneficios y cargas y se formaliza a través de los distintos instrumentos reparcelatorios o, en su caso, de las técnicas expropiatorias.

Igualmente se ocupa, a continuación, el Reglamento de dotar de una regulación completa a las figuras relativas a la ejecución de los sistemas generales, como de las otras formas de ejecución de las obras públicas.

Una importancia fundamental otorga el Reglamento al desarrollo de los procesos de edificación y conservación del patrimonio edificado, segunda y tercera fases del proceso de producción urbana, mediante la regulación de las actuaciones edificatorias y rehabilitadoras con criterios análogos a la programación de las urbanizadoras, si bien, en estos casos en

que la facultad de ejecución corresponde primeramente a la propiedad fundiaria, sólo procede recurrir a un procedimiento concurrencial ante el presupuesto de una previa declaración del incumplimiento del deber de edificar o de rehabilitar por parte de dicha propiedad, a fin de sustituir a ésta en aras a la efectividad material de dicha deber y como modo de culminar convenientemente el referido proceso de producción urbana.

Estas técnicas de intervención activa en la ciudad consolidada siguen y desarrollan los principios enunciados en la Declaración de Toledo, celebrada el pasado 22 de junio de 2010 por los Ministros responsables del Desarrollo Urbano de la Unión Europea, y que supuso la plasmación a nivel europeo de un cambio de modelo basado en la regeneración urbana integrada y su potencial estratégico para un desarrollo urbano más inteligente, sostenible y socialmente inclusivo. El Reglamento de la Actividad de Ejecución recoge este principio y lo dota de una notable practicidad a través de las figuras que desarrolla y potencia para la intervención en la ciudad existente, dentro de una estrategia de planeamiento urbano compacto y en línea con otros instrumentos de la política de vivienda y suelo de nuestra Región, como es el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, donde las actuaciones de renovación y rehabilitación urbana gozan de una especial relevancia.

Seguidamente, regula el Reglamento las actuaciones supramunicipales constituidas por los Planes y Proyectos de Singular Interés, desarrollando con detalle las especificidades que caracterizan a este tipo de instrumentos.

Finalmente, el Reglamento acomete el desarrollo de todas aquellas técnicas y disposiciones instrumentales necesarias para completar el proceso de producción urbana, como son los procedimientos específicos de expropiaciones urbanísticas, así como la regulación de los derechos de realojo y retorno para aquellos casos en que la actuación urbanística comporte el desplazamiento forzoso de ocupantes de inmuebles.

De acuerdo a todo lo expuesto, el contenido normativo del texto reglamentario, se estructura en nueve Títulos y 207 artículos atinentes a todos los requerimientos que la Ley establece con la finalidad de llevar a cabo tanto la gestión, como la ejecución de las previsiones del planeamiento, de conformidad a la legislación autonómica y también, coordinando ésta, con las previsiones de la legislación del Estado que resulta de aplicación en virtud de sus propios títulos competenciales.

Así, el Título I del Reglamento, bajo la rúbrica de «Disposiciones generales», contempla el contenido y desarrollo de la actividad de ejecución, así como los presupuestos de la ejecución del planeamiento y la regulación de los distintos aspectos que afectan a los sujetos públicos o privados que pueden desarrollar y participar en dicha ejecución.

El Título II «Reparcelación» regula la referida técnica, como instrumento de equidistribución aplicable en diferentes clases de suelo, atendiendo pormenorizadamente a los diferentes procesos que comporta esta compleja operación, en aras la más justa distribución de beneficios y cargas derivados de la actuación, así como a la conformación jurídica de las distintas fincas fruto de ésta.

El Título III, bajo la rúbrica «Ejecución de las Actuaciones Urbanizadoras», regula la ejecución de dichas actuaciones, atendiendo a las disposiciones generales que definen las mismas, a la formulación, contenido, determinaciones y tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora, y al establecimiento de procedimientos de selección y contratación más transparentes y objetivos, de acuerdo con los principios de transparencia, publicidad y concurrencia contenidos en la legislación autonómica y, supletoriamente, en la normativa estatal de contratación del sector público.

El Título IV, bajo la rúbrica «Otras formas de ejecución urbanizadora», viene a regular la ejecución de los sistemas generales y de los proyectos de obras públicas ordinarias.

El Título V rubricado «Ejecución de actuaciones edificadoras», desarrolla los derechos-deberes de edificar por las personas propietarias, los efectos del incumplimiento de la función social de la propiedad y el desarrollo pormenorizado de la formulación, tramitación y ejecución de los Programas de Actuación Edificadora.

El Título VI bajo la rúbrica «Ejecución de los Planes y Proyectos de Singular Interés», regula los Planes y Proyectos de Singular Interés, instrumentos de capital importancia para la implantación de usos y actividades de trascendencia supralocal y afección económica regional.

El Título VII rubricado «Conservación de obras y construcciones», regula la conservación de las obras de urbanización y la intervención en el patrimonio construido, analizando los procedimientos relativos a la recepción y conservación de la urbanización, el desarrollo del derecho-deber de conservación del patrimonio edificado, deteniéndose intencionadamente en la formulación, tramitación y ejecución de los Programas de Actuación Rehabilitadora, así como a la intervención en las Áreas de Rehabilitación Preferente, para actuaciones de mayor ámbito espacial.

El Título VIII bajo el título «Expropiación», regula específicamente el procedimiento de expropiación por tasación conjunta, así como el general, dotando a estas figuras de una completa regulación tanto en lo que toca a las cuestiones procedimentales, como al abono del justiprecio correspondiente.

Por último, el Título IX rubricado «Derechos de realojo y retorno», regula los derechos de realojo y retorno, determinando qué sujetos ostentarán tales derechos y en qué circunstancias, quiénes deberán hacerlos efectivos y el modo de satisfacerlo en desarrollo de las previsiones contenidas en la Disposición Adicional Undécima del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Finalmente, el Reglamento, con dos Disposiciones Transitorias, prevé el procedimiento aplicable a la coexistencia de la normativa anterior con la nueva.

El Decreto también incluye una modificación de la Disposición Transitoria Primera del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, que trata de facilitar la implantación y el desarrollo de actividades en el suelo rústico de municipios que actualmente carecen de una figura de planeamiento municipal propio, en tanto se dotan de éste, proceso que hoy está en notable desarrollo, alcanzando a más de 350 de éstos. Se trata de una medida de impulso económico de estos pequeños municipios de nuestra Región, que se articula en armonía con el proceso actual de dotación de un planeamiento urbanístico propio y adecuado a sus necesidades sociales y económicas.

El Decreto se completa con una disposición derogatoria, así como con las disposiciones finales propias de un texto normativo de esta naturaleza; quedando, en la primera de ellas, derogado el artículo 41 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, referente al procedimiento para el concurso sobre localización y características de ciertos actos de iniciativa particular, con el objeto de una mejor adecuación de nuestra normativa de ordenación territorial y urbanística a las exigencias emanadas de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y previa deliberación del Consejo de Gobierno, en su reunión del día 19 de abril de 2011,

DISPONGO:

Artículo único.

Aprobación del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, que se inserta a continuación.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Modificación del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.*

1. Se modifica la Disposición Transitoria Primera del Reglamento de Suelo Rústico, la cual pasa a tener la siguiente redacción:

«Disposición transitoria primera. *Regulación del suelo rústico en municipios sin planeamiento.*

Los municipios que, a la entrada en vigor del presente Reglamento, no dispongan de ningún instrumento de planeamiento urbanístico, hasta que se aprueben y entren en vigor los correspondientes Planes de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, seguirán rigiéndose por las Normas Subsidiarias Provinciales, sin perjuicio de la aplicación directa de lo previsto en los artículos 16 y 46 de este Reglamento.

En todo caso cuando los terrenos estén sujetos a específica protección por la legislación sectorial o el planeamiento territorial por razón de sus valores naturales, ecológicos o medioambientales singulares, se le aplicará el régimen establecido para el suelo rústico no urbanizable de especial protección en este Reglamento.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en los terrenos referidos en el mismo podrá otorgarse calificación urbanística cuando se obtenga el previo informe favorable de la Administración sectorial correspondiente respecto de la compatibilidad del uso o actividad a implantar con la específica protección establecida, y además el Municipio acredite tanto haber iniciado, en el seno de la tramitación de su Plan de Delimitación de Suelo Urbano o de Ordenación Municipal, el trámite de consulta a que se refiere el número 2 del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, como la conformidad del uso o actividad a implantar con las previsiones contenidas en el instrumento de planeamiento en tramitación.»

2. Queda derogado el artículo 41 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.

Disposición final segunda. *Habilitación normativa.*

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

Disposición final tercera. *Eficacia y entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

REGLAMENTO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA EN CASTILLA-LA MANCHA.

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Contenido y desarrollo de la actividad de ejecución

Artículo 1. *Régimen general de la actividad de ejecución. Esferas de actuación pública y privada.*

1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística se lleva a cabo, conforme a las previsiones de éste, mediante:

a) Planes y Proyectos de Singular Interés en los términos del Título VI de este Reglamento.

b) Actuaciones urbanizadoras desarrolladas en unidades de actuación y en régimen de gestión directa o indirecta.

c) Actuaciones de urbanización realizadas en régimen de obras públicas ordinarias.
d) Actuaciones edificatorias realizadas en parcela o solar concretos, sea o no precisa la ejecución de obras de urbanización accesorias o complementarias.

2. Las actuaciones urbanizadoras y las de urbanización en general pertenecen a la esfera de actuación pública. Tendrá la consideración de Administración actuante aquélla que promueve los instrumentos precisos para llevar a efecto la actividad de ejecución de la ordenación territorial y urbanística y a la que corresponde su ejecución material, por sí misma o en cualquiera de las formas reguladas en este Reglamento.
Tales actuaciones son responsabilidad de las Administraciones públicas según sus respectivas competencias en materia de ordenación territorial y urbanística, pudiendo desarrollarse en régimen de gestión directa o indirecta en los siguientes términos:

a) En el caso de gestión directa, con la reserva del entero desarrollo de la actividad de ejecución a favor de la Administración actuante, tanto en el caso de actuaciones urbanizadoras como de obras públicas ordinarias. En estos casos podrá autorizarse la participación privada en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento.
b) En el caso de gestión indirecta, con la participación de la iniciativa privada en dicha actividad en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística y en este Reglamento, correspondiendo a la Administración actuante, en todo caso, la decisión sobre la oportunidad del desarrollo propuesto y, caso de que lo apruebe, las potestades de dirección, supervisión y control del desarrollo de la actividad de ejecución.

3. Las actuaciones edificatorias, así como las de previa o simultánea ejecución de obras de urbanización accesorias, de parcelas o solares, pertenecen a la esfera de actuación de las personas propietarias de los mismos, correspondiendo dicha ejecución a éstas o a las personas que las mismas autoricen o a las que transfieran facultades o derechos bastantes al efecto.
La actividad de edificación queda sujeta en su desarrollo a la intervención de la Administración urbanística actuante, en los términos del Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 2. *La actividad administrativa de ejecución en régimen de gestión directa.*

1. En el régimen de gestión directa de las actuaciones urbanizadoras, la Administración actuante asume:

a) La financiación y realización de la totalidad de las obras cuando se actúe por expropiación; y
b) Las prerrogativas del urbanizador público cuando se actúe mediante reparcelación.

2. En el régimen de gestión directa de las obras públicas ordinarias, la Administración actuante asume la realización de la totalidad de las obras y las prerrogativas del urbanizador público cuando se actúe mediante reparcelación, salvo en los casos en que se autorice la participación privada.
3. En el régimen de gestión directa el desarrollo de la actividad administrativa de ejecución puede tener lugar en cualquiera de las siguientes modalidades:

A) Propia, pudiendo hacer uso de todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y de contratos del sector público, así como de régimen local.
B) Cooperativa:

a) Sobre la base de convenio interadministrativo de colaboración.
b) Mediante consorcio urbanístico.
c) Mediante delegación intersubjetiva de competencias.

4. En el régimen de gestión directa, toda la actividad administrativa y, en particular, la contratación de la ejecución material de las obras se regirá por la legislación sobre contratos del sector público aplicable a la Administración actuante.

Artículo 3. *La actividad administrativa de ejecución en régimen de gestión indirecta.*

En el régimen de gestión indirecta:

a) La Administración actuante atribuye la condición de urbanizador a una persona privada, tenga o no la condición de propietaria de terrenos, por el procedimiento y con los requisitos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento.

b) El urbanizador ejecuta o contrata la realización material de las obras de urbanización con tercero, con arreglo a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento.

Artículo 4. *Actuaciones que impliquen ejercicio de autoridad pública.*

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, deberán realizarse siempre por la propia Administración actuante y en régimen de gestión propia, en los términos establecidos en la legislación que le resulte aplicable, además de las que supongan ejercicio de la potestad de planeamiento, las actuaciones dirigidas a la ejecución de éste que impliquen el ejercicio de potestades de ordenación, dirección, supervisión, control, intervención, protección de la legalidad, sanción y expropiación.

Artículo 5. *Intervención y participación privadas en la ejecución del planeamiento.*

1. Con independencia de lo dispuesto en el artículo 1, sobre las esferas de actuación pública y privada, las Administraciones públicas con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística garantizarán la participación privada en el desarrollo de la actividad de ejecución del planeamiento, en las formas y con el alcance previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

2. Las personas titulares de derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervienen en la actividad de ejecución del planeamiento en la forma y los términos establecidos en la normativa de suelo estatal, en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en el presente Reglamento y en los Planes y Programas en vigor, así como en los demás instrumentos que se aprueben para la ejecución de éstos.

Artículo 6. *Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.*

1. La actividad administrativa de ejecución del planeamiento comprende:

a) La aprobación, en su caso, de las bases a que se sujete la aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento precisos para dotar de la ordenación detallada a la unidad de actuación de que se trate y por las que se establezcan los criterios para la selección del agente que lleve a cabo la ejecución.

b) La organización temporal de la ejecución mediante la fijación de las condiciones objetivas que definan un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones urbanizadoras, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística o proceda modificarlas.

c) La determinación por la Administración actuante, en el propio planeamiento o en un acto posterior, del régimen de gestión de la actividad y la tramitación y aprobación, en su caso, de los pertinentes Programas de Actuación Urbanizadora.

d) La delimitación de la unidad de actuación, cuando ésta sea urbanizadora o deba realizarse mediante obras públicas ordinarias.

e) La dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con los planes de ordenación territorial y urbanística y los demás instrumentos y acuerdos aprobados o adoptados para la ejecución de éstos, así como, en su caso, de los correspondientes proyectos técnicos.

f) La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización o la supervisión, inspección y control de la que tengan encomendada las personas particulares.

2. Las Administraciones públicas son responsables, de conformidad con sus respectivas competencias, de la ejecución de los planes de ordenación territorial y urbanística, con

arreglo al Texto Refundido la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y al presente Reglamento.

CAPÍTULO II

Presupuestos de la ejecución material de las obras de urbanización y edificación legitimadas por el planeamiento. Delimitación de las unidades de actuación

Artículo 7. *Presupuestos de la ejecución.*

La actividad de ejecución, una vez asegurada la disponibilidad del suelo en que vaya a tener lugar requerirá para su desarrollo, cualquiera que sea el sujeto legitimado, la aprobación o autorización, con carácter previo o simultáneo según proceda, respecto de la totalidad de los terrenos a que se refiera aquélla y, en su caso, de los integrantes de la unidad o las unidades de actuación correspondientes, de:

a) El planeamiento de ordenación territorial y urbanística idóneo conforme a lo dispuesto en el Título III del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y a su Reglamento de Planeamiento, para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.

b) El Programa de Actuación Urbanizadora, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Planes o de Proyectos de Singular Interés o en régimen de obras públicas ordinarias.

c) El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Singular Interés.

d) El proyecto técnico de las obras de edificación o construcción que legalmente proceda, en el caso de actuaciones edificatorias.

Artículo 8. *Delimitación de las unidades de actuación.*

1. Cuando las unidades de actuación sean necesarias para la ejecución del planeamiento y no estén definidas en los planes, programas o proyectos, la delimitación de aquéllas requerirá la tramitación de un procedimiento que ha de observar los siguientes trámites:

a) Se iniciará de oficio por la Administración actuante o a instancia de las personas interesadas una vez aprobado definitivamente el plan, programa o proyecto que requiera de la delimitación para su ejecución. Si éstos se encontraran en tramitación, la aprobación definitiva de los mismos se suspenderá hasta que se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en la letra b) siguiente, incardinándose la resolución aprobatoria de la delimitación de la unidad de actuación en la del propio plan, programa o proyecto a cuya ejecución sirva.

A los efectos previstos en la letra c) siguiente, tendrán también la consideración de personas interesadas en el mismo todas aquéllas que hubiesen formulado alegaciones respecto de la delimitación de la unidad aunque no lo hubiesen sido en el procedimiento de aprobación del plan, programa o proyecto.

b) Aprobada inicialmente la delimitación, se someterá por la Administración actuante a información pública durante el plazo de veinte días mediante la publicación de anuncios que a tal efecto se inserten en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en un periódico de los de mayor difusión en el Municipio.

En todo caso será preceptivo el otorgamiento de trámite de audiencia a las personas titulares registrales y, en su defecto, catastrales de derechos afectados incluidas en la unidad de actuación simultáneamente a la información pública mediante notificación personal.

Tanto la publicación como la notificación deberán incluir información gráfica de la localización de la unidad de actuación con relación al término municipal y, en el caso de la notificación, además se incluirá una indicación de los efectos legales derivados de la inclusión en la unidad de actuación.

c) El expediente, con las alegaciones que, en su caso, se hubieran formulado, será resuelto definitivamente por la Administración actuante; resolución que se notificará a todas las personas interesadas.

d) Para la eficacia de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha o en el diario o diarios oficiales en que deba publicarse la aprobación definitiva del plan, programa o proyecto.

2. La modificación de unidades de actuación ya delimitadas seguirá los mismos trámites, salvo que tenga lugar en el marco de los procedimientos de aprobación de Planes o Proyectos de Singular Interés, Planes de ordenación o Programas de Actuación Urbanizadora, en que se aplicarán las reglas correspondientes a la tramitación de éstos.

CAPÍTULO III

Sujetos de la ejecución pública y privada

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 9. *Sujetos legitimados.*

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento en unidades en las que la ejecución deba tener lugar en régimen de actuación urbanizadora o mediante obras públicas ordinarias sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos y, en su caso, privados legitimados para ello conforme a lo dispuesto en el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y a este Reglamento.

2. Los actos de edificación, junto con los de previa o simultánea urbanización del suelo para su conversión en parcelas y solares, corresponden a las personas propietarias o las titulares de derecho bastante al efecto, para cuya ejecución deberán obtener las licencias o autorizaciones exigibles conforme al Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y al presente Reglamento.

Artículo 10. *Actividad de las Administraciones en régimen de gestión propia, cooperativa y consensuada.*

1. La Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y los Municipios, con la cooperación, en su caso, de las Diputaciones provinciales, podrán utilizar para la gestión directa de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y de contratación del sector público, así como de régimen local.

Todas ellas estarán habilitadas para crear Organismos Autónomos y entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.

2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el número anterior, las Administraciones en él mencionadas podrán, además:

a) Celebrar convenios interadministrativos de colaboración cuando la actividad a desarrollar no requiera la creación de una organización específica.

b) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos mediante la aprobación y suscripción del correspondiente convenio interadministrativo.

c) Delegar competencias propias, con arreglo a la legislación que les sea de aplicación a tal efecto, en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las Administraciones públicas podrán suscribir convenios urbanísticos con sujetos privados para el mejor desarrollo de la actividad urbanística, en los términos establecidos en el Capítulo II del Título II del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística y en este Reglamento.

Artículo 11. *Convenios de colaboración.*

1. Las Administraciones públicas y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquéllas, o cualesquiera de éstos entre sí, podrán suscribir convenios, con fines de colaboración, en los términos autorizados por la legislación aplicable.

2. Los convenios a que se refiere el número anterior podrán tener por objeto:

a) La armonización de los intereses públicos gestionados por las Administraciones y las organizaciones que los suscriban a efectos de la tramitación y aprobación de planes de ordenación territorial y urbanística, así como de la gestión a que éstos den lugar y de su ejecución.

b) La determinación del desarrollo coordinado de competencias.

c) La contribución al sostenimiento económico de órganos u organismos de ámbito comarcal o supramunicipal creados por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la prestación de asistencia técnica y administrativa a los Municipios en materia de ordenación urbanística.

d) Cualquier otro objeto válido en Derecho.

Artículo 12. *Delegación intersubjetiva de competencias.*

1. Toda delegación de competencias entre Administraciones precisa, para su eficacia, en todo caso, de publicación en el Diario Oficial que legalmente corresponda, efectuada la cual, desde que fuera aceptada por la Administración u Organismo receptor, éste quedará habilitado para el pleno ejercicio de las competencias delegadas, mientras no se produzca la publicación de su revocación.

2. Podrán ser beneficiarios de delegaciones intersubjetivas, además de las Administraciones territoriales, los organismos autónomos por éstas creados y los consorcios.

Artículo 13. *Los convenios urbanísticos con particulares.*

1. La Comunidad Autónoma y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarias de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.

2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, cuando proceda, concurrencia.

3. Los convenios urbanísticos se diferenciarán según tengan por objeto:

a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar innovación de dicho planeamiento.

Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares, podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes de las fincas, quienes quedarán obligados al cumplimiento de los deberes impuestos por la legislación aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

b) La determinación, en su caso además del objeto anterior, del contenido de posibles innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

4. Los convenios a que se refiere la letra b) del número anterior:

a) Sólo podrán contener acuerdos o pactos que, afectando exclusivamente a las partes que los suscriban, sean preparatorios y no vinculantes de la resolución que deba recaer en el procedimiento de aprobación de la innovación o alteración del planeamiento en vigor.

b) Sólo obligarán a las partes del convenio en lo relativo a la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación o alteración del planeamiento, sobre la

base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación y sin condicionamiento alguno del ejercicio por la Administración pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.

c) Deberán cuantificar todos los deberes legales de entrega a la Administración y determinar la forma en que éstos serán cumplidos.

5. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que:

a) Contravengan, infrinjan, o defrauden objetivamente en cualquier forma lo dispuesto en el número anterior y cualesquiera otras normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial, las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias de éste.

b) Prevean o establezcan, en perjuicio de quienes no sean parte en ellos o sus causahabientes, obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las reguladas en los Títulos IV y V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor.

Artículo 14. *El procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios urbanísticos con particulares.*

1. Una vez negociado y asumido su contenido por las partes, los convenios urbanísticos deberán someterse, antes de su suscripción, a información pública por un período mínimo de veinte días, mediante anuncio publicado por medios telemáticos, así como en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta, advirtiendo de la posibilidad de formular alegaciones a su contenido. En dicho anuncio se hará constar la identidad de las partes que se han comprometido a firmar el convenio y, en su caso, de cuantas otras hubieran expresado hasta el momento su intención de adherirse al mismo; se precisará su objeto; y se identificará gráfica y descriptivamente el ámbito espacial al cual se refiera.

Durante todo el período de información pública, el texto íntegro del convenio a suscribir, el cual contendrá la identificación gráfica y descriptiva del ámbito espacial a que se refiera, deberá:

a) Estar depositado en las correspondientes dependencias de la Administración firmante del convenio para su consulta por los ciudadanos, junto con el resto del expediente administrativo.

b) Ser accesible directamente, para su consulta, por medios telemáticos, debiendo el anuncio indicar la dirección completa de la página web que permita localizar la ubicación del convenio.

2. Cuando la negociación de un convenio urbanístico coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo anterior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número precedente.

3. Tras la información pública, los órganos que hubieran negociado el convenio deberán, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará traslado a quienes hubieran negociado y asumido el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

Si se formularen reparos, los órganos que hubieran negociado el convenio deberán, a la vista de los mismos, ratificar la propuesta de texto definitivo o rectificarla. En este caso, darán nuevamente traslado a quienes hubieran negociado y asumido el texto inicial para su aceptación o, en su caso, renuncia, sin que quepa nuevamente la formulación de reparo alguno. Si no se aceptasen los reparos, se requerirá para su firma en el plazo a que se refiere el número siguiente.

4. El convenio urbanístico deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, la Administración podrá entender que aquéllas renuncian a su suscripción.

Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, tras la ratificación de su texto definitivo. En función del instrumento de ordenación afectado por el convenio, éste deberá ratificarse:

a) Por el titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística o, en su caso, el Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuando se hayan asumido inicialmente en representación de alguno de los órganos de la Administración de la Junta de Comunidades.

b) Por el órgano municipal competente, cuando se hayan asumido inicialmente en nombre o representación del respectivo Municipio.

Artículo 15. *La naturaleza y la publicidad de los convenios urbanísticos con particulares.*

1. Los convenios urbanísticos suscritos con particulares tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo.

2. Las Administraciones Públicas suscriptoras de un convenio urbanístico deberán depositar una copia del mismo en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, en el plazo de los quince días siguientes a su firma.

3. Tanto en la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha como en cada Municipio existirá un registro y un archivo administrativos de convenios urbanísticos suscritos respectivamente por cada una de ellas. En ellos se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el párrafo anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

4. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere el número anterior, así como a obtener, de conformidad con la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas, certificaciones y copias de las anotaciones en ellos practicadas y de los documentos custodiados.

5. Los convenios regulados en esta Sección podrán ser inscritos en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la normativa hipotecaria.

Sección 2.ª Sujetos de la ejecución pública

Subsección 1.ª Gerencias de Urbanismo

Artículo 16. *Constitución.*

1. Para el mejor ejercicio de las competencias que el ordenamiento les atribuya, podrán constituir Gerencias de Urbanismo todas las entidades locales previstas por la legislación de régimen local, incluso las de carácter asociativo, de forma independiente o para la gestión en común de competencias de varias de ellas.

2. El régimen de la Gerencia de Urbanismo llevará consigo una diferenciación orgánica, funcional o ambas cosas a la vez, respecto de la organización y funciones generales propias del ente público que la constituya.

3. La Gerencia de Urbanismo podrá consistir en un órgano de carácter individual o colegiado o en una entidad con personalidad y patrimonio propios.

4. En la creación de la Gerencia se observarán las previsiones establecidas por la legislación de régimen local.

Artículo 17. *Régimen de funcionamiento.*

1. En virtud de su potestad organizativa, las entidades locales pueden constituir Gerencias de Urbanismo para ejercer y gestionar todas o algunas de las siguientes competencias propias:

a) Actividades instrumentales, de apoyo o de gestión, de carácter material o técnico cuya competencia para resolver corresponda a la entidad que haya constituido la Gerencia:

1.ª Elaborar proyectos de planes de ordenación territorial y urbanística, así como realizar todos cuantos trámites sean precisos para que la Administración competente pueda resolver sobre su aprobación.

2.ª Elaborar Programas de Actuación Urbanizadora para la realización de actuaciones urbanizadoras a ejecutar en régimen de gestión directa, así como realizar todos cuantos trámites sean precisos para que la Administración delegante pueda resolver sobre su aprobación.

3.ª Elaborar proyectos de urbanización y de obras públicas ordinarias.

4.ª Redactar y tramitar proyectos de reparcelación.

5.ª Redactar y tramitar proyectos de expropiación forzosa.

6.ª Preparar cualquier clase de documentos y proyectos de índole urbanística que deba aprobar la correspondiente entidad local.

7.ª Ejecutar materialmente planes, programas y proyectos, incluso mediante la contratación de las obras y servicios correspondientes.

b) Actividades jurídico-administrativas, incluso si suponen ejercicio de función pública o autoridad, tales como las de:

1.ª Otorgar licencias urbanísticas.

2.ª Dictar órdenes de ejecución.

3.ª Gestionar la inspección técnica de construcciones.

4.ª Declarar el estado de ruina.

5.ª Tramitar y resolver los expedientes de venta y sustitución forzosa.

6.ª Ejercer la inspección urbanística.

7.ª Tramitar y resolver expedientes de restauración de la legalidad.

8.ª Tramitar y resolver expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas.

9.ª Ejercer los derechos de tanteo y retracto en las áreas delimitadas al efecto.

10.ª Expedir cédulas urbanísticas.

c) La gestión del patrimonio público del suelo o de cualesquiera otros bienes que se le encomiende, incluyendo la adquisición, posesión, reivindicación, administración, gravamen y enajenación de toda clase de bienes; así como la asunción de facultades fiduciarias de disposición, correspondiendo en este caso las dominicales a la entidad local correspondiente.

2. En ningún caso podrá atribuirse a las gerencias la competencia para expropiar, pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias. También podrán ostentar la condición de beneficiarias de la expropiación forzosa cuando proceda para el cumplimiento de las competencias y fines que se le hayan atribuido.

Subsección 2.ª Sociedades urbanísticas

Artículo 18. *Sociedades urbanísticas.*

1. La Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, las Diputaciones Provinciales y los Municipios, así como sus organismos, entidades o empresas de capital íntegramente público o participadas mayoritariamente por éstas, podrán crear sociedades urbanísticas para alguno de los fines siguientes:

a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.

b) Consultoría y asistencia técnica.

c) Prestación, implantación, ampliación, conservación o mantenimiento de servicios.

d) Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras y servicios resultantes.

2. Las sociedades urbanísticas deberán ser de capital mayoritariamente público y podrán revestir cualquiera de las formas de personificación admitidas por el Derecho privado que conlleve limitación de la responsabilidad de los socios o miembros.

Se regirán por las normas que regulen con carácter general la forma de personificación que adopten, sin perjuicio de la aplicación preferente de las disposiciones del Texto

Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y de este Reglamento.

Su creación no requerirá en ningún caso expediente de municipalización o, en su caso, provincialización.

3. En los estatutos sociales o, en su defecto, en el acuerdo de constitución de estas sociedades se incluirán las bases de colaboración con otros entes públicos y personas privadas que vayan a participar en ellas, las cuales contemplarán los aspectos técnico-urbanísticos, económico-financieros, de gestión y explotación de las obras o servicios resultantes de la actuación.

Las aportaciones sociales podrán hacerse en efectivo o en cualquier clase de bienes y derechos valuables económicamente, pertenecientes tanto a su patrimonio ordinario como a sus patrimonios públicos de suelo.

La sociedad urbanística revestirá siempre la forma de sociedad en la que la responsabilidad se encuentre limitada a su aportación de conformidad con la normativa aplicable.

4. Las Administraciones públicas y sus organismos dependientes o adscritos, y las sociedades urbanísticas creadas por aquéllas o cualquiera de éstos, podrán suscribir convenios de cualquier naturaleza, con fines de colaboración en los términos autorizados por la legislación aplicable.

Dichas sociedades urbanísticas, como entidades creadas específicamente para el desarrollo de las funciones contenidas en el último párrafo del número 2 del artículo 7 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, podrán recibir directamente la atribución o el encargo de la realización de las tareas mencionadas, siempre y cuando no impliquen el ejercicio de autoridad.

Cuando su capital sea íntegramente público, para la encomienda de gestión de una determinada prestación podrán constituir, cuando así se especifique en sus estatutos sociales, medios propios de las Administraciones que participen en ellas, en los términos de la legislación sobre contratos del sector público.

5. El objeto social podrá referirse al desarrollo en general de todas o algunas de las anteriores actividades o circunscribirse a las que deban desarrollarse en relación con determinado tipo de actuaciones urbanísticas o una actuación concreta, en uno o varios Municipios, de la misma o distinta provincia, o en todo el territorio de la Comunidad Autónoma, según proceda.

Para la realización del objeto social, la sociedad urbanística podrá:

a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice la legislación aplicable, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del ámbito correspondiente.

b) Recibir de la Administración de la cual dependan directamente cesiones de bienes de cualquier naturaleza, incluso integrantes del patrimonio público del suelo, ya sea de forma onerosa o gratuita, o mediante su aportación al capital social de la misma.

Si la Administración urbanística actuante optara por aportar o transmitir a la sociedad los terrenos o aprovechamientos urbanísticos de que sea propietaria y resulten afectados por la actuación urbanística encomendada, esta aportación o transmisión podrá ser en pleno dominio o limitarse al derecho de superficie, o a otro u otros derechos reales existentes o constituidos al efecto.

c) Administrar, conservar y gestionar dichos bienes en el caso de que no le sean cedidos o adscritos.

d) Realizar convenios con particulares o las Administraciones u organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia o se vean afectados por la actuación, al mejor éxito de la gestión.

e) Enajenar, incluso anticipadamente, los terrenos cuya transformación deba dar lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos previstos.

f) Prestar los servicios implantados, hasta que, en su caso, sean formalmente asumidos por la Corporación local u Organismo competente.

g) La gestión, promoción y ejecución del patrimonio público de suelo, conforme al destino que le es propio. A tal efecto, la sociedad urbanística podrá asumir titularidades fiduciarias

de disposición, correspondiendo las dominicales a la Administración o entidad local de que se trate.

h) Las labores de gestión de las expropiaciones para la ejecución de planeamiento u obras determinadas, sin perjuicio de las actuaciones que correspondan a la Administración expropiante.

También podrán ostentar la condición de beneficiarias de la expropiación forzosa cuando proceda para dar cumplimiento a su objeto social y fines.

6. Las sociedades urbanísticas deberán adjudicar los contratos que celebren con terceros para la ejecución de las obras correspondientes con arreglo a las normas que le sean de aplicación de la legislación sobre contratos del sector público.

7. En caso de extinción, la liquidación de las sociedades urbanísticas se realizará en los términos previstos en sus estatutos y en la legislación que sea aplicable por razón del tipo de sociedad de que se trate.

Subsección 3.ª Consorcios urbanísticos

Artículo 19. *Consorcios urbanísticos.*

1. Las Administraciones públicas podrán consorciarse para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas.

2. Los consorcios no podrán tener por objeto funciones y actividades que excedan de la esfera de competencias de las Administraciones consorciadas.

3. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio en el que se especifiquen las bases de su participación.

La participación de personas privadas en ningún caso podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.

4. La aprobación de los estatutos del consorcio se llevará a cabo de forma simultánea a la aprobación del convenio, en su caso interadministrativo de colaboración, y determinará la atribución a aquel de las competencias administrativas pertenecientes a las Administraciones consorciadas que en dichos estatutos se especifiquen.

En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios:

a) La competencia para establecer o determinar impuestos, pero sí la de su gestión y recaudación, así como la del establecimiento de tasas y precios públicos y su percepción.

b) La competencia para expropiar, pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias. También podrán ostentar la condición de beneficiarias de la expropiación forzosa cuando proceda para dar cumplimiento a su objeto social y fines.

5. Los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto, dando cumplimiento a lo dispuesto en el número 2 del artículo 18 del presente Reglamento.

6. La creación de los consorcios y sus estatutos se publicarán, para su eficacia, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Sección 3.ª Sujetos de la ejecución privada

Artículo 20. *Ejecución privada de actuaciones urbanizadoras.*

Las personas particulares, sean o no propietarias de terrenos, podrán intervenir en la ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de gestión indirecta para la designación de la condición de urbanizador y para la ejecución de las obras de urbanización, en los términos establecidos en el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en el presente Reglamento, así como, supletoriamente, en la normativa reguladora de los contratos del sector público, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 125 del referido Texto Refundido.

Artículo 21. *Ejecución privada de actuaciones edificatorias.*

Las personas particulares podrán desarrollar actuaciones edificatorias en las condiciones y con requisitos establecidos en los Títulos V y VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

Sección 4.ª Entidades Urbanísticas Colaboradoras

Artículo 22. *Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*

1. Las personas interesadas podrán participar en la gestión de la ejecución de la actividad urbanística mediante la creación y participación, voluntaria u obligatoria, en Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
2. Son Entidades Urbanísticas Colaboradoras:

a) Las Agrupaciones de Interés Urbanístico que voluntariamente se constituyan por una o varias de las personas propietarias de terrenos afectados por una actuación urbanística, siempre que representen más de la mitad de la superficie de su ámbito, computada de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del apartado A) del número 1 del artículo 24 de este Reglamento.

Podrá tener cualquiera de los siguientes fines:

1. Competir por la adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora.
2. Colaborar con quien pretenda o haya sido designado adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanizadora.
3. Ser cesionario de la condición de adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanizadora, en los términos del artículo 99 de este Reglamento.
4. En suelo urbano de los Municipios exceptuados del deber de contar con Plan de Ordenación Municipal, gestionar la ejecución de un proyecto de obras públicas ordinarias por encomienda del Municipio correspondiente.

b) Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación que de manera voluntaria u obligatoria se constituyan, integrando a la totalidad de las personas propietarias de terrenos lucrativos comprendidos en un ámbito en el que el planeamiento de ordenación territorial y urbanístico les imponga, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo V del Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la obligación del mantenimiento de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos.

Artículo 23. *Naturaleza y régimen jurídico.*

1. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras tienen personalidad jurídica propia y carácter administrativo, estando sujetas a la tutela de la Administración urbanística actuante.
2. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras se rigen por lo dispuesto con carácter general en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, en este Reglamento, y en particular en los propios Estatutos de la entidad.
3. Los estatutos de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras deben atenerse a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de la voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con la Administración urbanística actuante. Asimismo deben constar en los estatutos:

a) Datos generales de la entidad, tales como denominación, domicilio de la entidad, fines e indicación del municipio o municipios en cuyo término se sitúa la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad.
b) Ámbito de la actuación o actuaciones que comprendan, cuyas personas propietarias tengan el derecho o la obligación de formar parte de la entidad e instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables.
c) Condiciones de incorporación de nuevos miembros en las que, caso de que esta sea voluntaria, debe reconocerse el derecho de las personas propietarias afectadas por la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad a incorporarse a la misma, con idénticas condiciones, derechos y obligaciones que los miembros fundadores.

d) Condiciones de representación, que deben respetar las siguientes reglas:

1.ª Las personas físicas podrán y, en todo caso, las personas jurídicas y, en su caso, la Administración urbanística actuante deberán, designar una o varias personas físicas que les representen, solidariamente, en la entidad y en sus órganos de gobierno, si fueren designadas para formar parte del mismo. Las personas representantes deberán aceptar expresamente la representación.

2.ª En los supuestos de fincas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuarán en su nombre quienes ostenten su representación legal o quienes éstas designen.

3.ª Las cotitulares de una finca o derecho deben designar una o varias personas como representantes solidarios ante la entidad, sin perjuicio de responder todos ellos solidariamente de sus obligaciones; en su defecto, dicha persona representante debe ser designada por la Administración urbanística actuante.

4.ª En el caso de que se designen varias personas representantes, sólo tendrá derecho de asistencia, voz y voto la que fuera designada en primer lugar y así sucesivamente, aun cuando asistieran a la reunión más de una. Las personas representantes obligarán a su representada en todo caso y sin excepción, debiendo el miembro de la entidad estar y pasar por lo actuado por ellos en tanto no les sustituya y notifique fehacientemente a la entidad los datos que identifiquen a la persona sustituta y acredite la aceptación de éste.

e) Derechos y obligaciones de los miembros de la entidad, con expresión de la cuota de participación o porcentaje en que cada finca deberá hacer frente a las obligaciones de carácter económico, así como las causas por las que habrán de ser revisadas, efectos de la revisión y modo de cálculo de los nuevos porcentajes.

f) Determinación de los órganos de gobierno y administración de la entidad, de los cuales al menos uno será asambleario; su composición, sus facultades, y modo de nombramiento, separación y sustitución. Los estatutos establecerán si los cargos de los órganos de administración serán retribuidos o no y el modo de establecer la retribución.

g) Recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la entidad.

h) Determinación de los medios económicos de la entidad, modo de aprobación de sus presupuestos ordinarios o extraordinarios y de las normas para la recaudación de las cuotas o derramas que acuerden para su ejecución. Asimismo, modo de liquidación y rendición de cuentas y periodicidad con la que ésta habrá de tener lugar.

i) Libros sociales y contables que la entidad habrá de llevar obligatoriamente, sin perjuicio de los que exijan las normas tributarias.

j) Determinación de si la entidad estará sometida o no a un régimen de verificación contable obligatoria.

k) Establecimiento de normas sobre separación, disolución y liquidación de la misma, nombramiento y cese de sus liquidadores. La separación de algunos de sus miembros o la extinción de la entidad no podrá tener lugar antes de que se haya dado cumplimiento a los fines para los que se creó y a los compromisos adquiridos con la Administración actuante, salvo que éstos hayan devenido de cumplimiento imposible, por razones sobrevenidas no imputables a la entidad, y así lo haya declarado la referida Administración o haya sido declarado por una resolución judicial firme.

l) Con carácter potestativo, régimen sancionador de los incumplimientos en que incurran los miembros de la entidad.

4. Los acuerdos de los órganos de gobierno de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras deben adoptarse por mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los Estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum superior para determinados supuestos.

5. A las aportaciones de terrenos a las Entidades Urbanísticas Colaboradoras les será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 70 de este Reglamento, en lo que respecta al régimen fiscal aplicable.

Artículo 24. *Constitución.*

1. Para la constitución de una Entidad Urbanística de Colaboración deben seguirse los siguientes trámites:

A) En el caso de Agrupaciones de Interés Urbanístico, éstas se constituirán mediante escritura pública en la que consten o a la que se incorporen:

a) Voluntad de los miembros fundadores de proceder a su constitución.
b) Datos identificativos de la persona o personas que la constituyan.
c) Descripción de las fincas de las que sean personas titulares los miembros fundadores, con acreditación de los títulos que se posean sobre las mismas, y, en su caso, inscripción registral de los mismos, y determinación de la cuota de participación en la entidad atribuida a cada una de ellas y de la atribuida a cada uno de los miembros, que será la suma de las atribuidas a las fincas de su propiedad.
d) Plano topográfico del ámbito de la actuación, en el que, sobre la base de cartografía parcelaria catastral, se acredite que los miembros de la Agrupación cuentan con poder dispositivo sobre más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa, sin que a estos efectos computen las superficies de terrenos de naturaleza demanial.
e) Composición de sus órganos de gobierno y administración y acuerdos de distribución de cargos o de otra naturaleza que se adopten en el acto fundacional.
f) Representantes designados por las personas físicas o jurídicas miembros de la entidad, con indicación del orden en que se efectúa dicha designación.
g) Delegación o delegaciones de facultades que, en su caso, se efectúen por los órganos de gobierno y administración a favor de uno o varios de sus miembros o de terceras personas.
h) Designación, en su caso, de persona experta o expertas independientes que lleven a cabo la verificación de cuentas de la entidad.
i) Estatutos de la entidad.

B) En el caso de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación:

a) La formulación de la iniciativa de su constitución, a la que se debe acompañar una propuesta de estatutos, elaborada por todas o algunas de las personas propietarias afectadas por la actuación urbanística de que se trate, o bien por la Administración urbanística actuante, de oficio o a instancia del agente urbanizador o de una o varias de tales personas propietarias.
Sólo cabrá promover la iniciativa en aquellas actuaciones en las que el planeamiento imponga el mantenimiento por las personas propietarias de terrenos de las obras de urbanización, incluyendo el de las dotaciones y los servicios públicos de ésta.
b) La notificación por la Administración urbanística actuante de la propuesta de estatutos a las personas propietarias y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días.
c) En caso de iniciativa particular, la Administración urbanística actuante debe efectuar la notificación prevista en la anterior letra b) antes de un mes desde la presentación de la propuesta con su documentación completa.
d) Una vez finalizado el plazo de audiencia, la Administración urbanística actuante deberá resolver sobre la aprobación de los estatutos, optando entre aprobarlos tal como fueron presentados o con las modificaciones que procedan, o bien denegar motivadamente su aprobación.
El acuerdo aprobatorio debe publicarse en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, incluyendo como anexo los estatutos, y notificarse a las personas propietarias e interesadas citadas en la letra b) anterior.
e) En caso de iniciativa particular, siempre que se hubiera realizado el trámite de audiencia, el Municipio debe notificar el acuerdo previsto en la letra anterior antes de tres meses desde la presentación de la propuesta con su documentación completa, transcurridos los cuales los estatutos se entienden aprobados, y sus promotores pueden efectuar la publicación y las notificaciones citadas en la letra anterior.

f) La entidad debe constituirse antes de un mes desde la publicación del acuerdo de aprobación de sus estatutos, mediante escritura pública en la que consten los extremos contenidos en la letra A) anterior, salvo el señalado en la precedente letra d).

La escritura pública de constitución será otorgada por la Administración actuante y las personas propietarias que lo deseen, considerándose miembros de la entidad todos los que estuvieren afectados por la actuación urbanística de que se trate, de manera forzosa, aunque no concurrieren a su otorgamiento.

g) Cuando la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación coincida con la tramitación del procedimiento de un instrumento con el que guarde directa relación, podrán simultanearse ambos procedimientos hasta su fase de aprobación.

2. Una vez constituida la entidad, su reconocimiento como Entidad Urbanística Colaboradora quedará supeditado a su inscripción en el Registro administrativo regulado en la sección 5.ª del Capítulo III del Título I de este Reglamento, que será obligatoria y puede ser instada por la Administración urbanística actuante o por la propia entidad. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico adquirirán naturaleza pública desde el momento en que la Agrupación, o el urbanizador con el que colabore, resulte adjudicatario del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Una vez se realice la inscripción de la constitución de la entidad, la Agrupación de Interés Urbanístico podrá instar la práctica en el Registro de la Propiedad correspondiente de nota al margen de la finca de quedar afecta a los fines y objeto de la entidad de que se trate; mientras que la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación deberá practicar tal inscripción, sin que por ello tenga carácter constitutivo de la obligación, salvo que ya constare en idénticos términos, por haber tenido acceso al Registro de la Propiedad a través del Proyecto de Reparcelación.

3. Las actuaciones realizadas desde la formalización de la iniciativa para la constitución de la entidad hasta su inscripción en el registro regulado en el artículo 28 de este Reglamento serán válidos y eficaces, obligando a sus miembros, si las mismas son asumidas como propias de la entidad mediante acuerdo de su órgano de gobierno o administración, según dispongan los Estatutos, posterior a la citada inscripción.

4. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras deben comunicar a la Administración urbanística actuante cualquier modificación que se produzca de los acuerdos comprendidos en la escritura de constitución, modificaciones que se llevarán a efecto en la forma que establezcan sus Estatutos.

Para su acceso al Registro regulado en el artículo 28 de este Reglamento, todos los acuerdos deberán protocolizarse en escritura pública, salvo los de nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y la administración de la entidad y de la verificación de sus cuentas, en su caso, que podrán inscribirse mediante certificación expedida por la persona titular de la Secretaría de la entidad, con el visto bueno de la persona titular de la Presidencia, cuyas firmas estén notarialmente legitimadas.

Artículo 25. *Afección de fincas.*

1. A partir de la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora, la incorporación de las personas propietarias a la misma determina la afección de sus fincas, con carácter real, a los fines y obligaciones de la entidad.

2. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a una Entidad Urbanística Colaboradora implica la subrogación obligatoria en los derechos y obligaciones de la persona transmitente, entendiéndose incorporado a la adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 26. *Responsabilidades de los miembros.*

1. Cuando se impongan multas o sanciones a las entidades urbanísticas colaboradoras, todos los miembros estarán obligados a su pago en proporción a su cuota de participación en la entidad.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la entidad podrá exigir a quienes hayan determinado que se impute a la entidad la comisión de la infracción o hayan percibido los beneficios derivados de la misma que reembolsen al resto de miembros el importe por éstos

soportado, solidariamente si fueren varios y, en el caso de que no sean responsables pero hayan obtenido beneficios, hasta el límite del importe en que se cuantifiquen éstos. Si la infracción ha sido cometida por culpa o negligencia grave de la persona o personas encargadas del gobierno y administración de la entidad, ésta podrá reclamar las cantidades satisfechas a quienes deban responder del acto lesivo.

2. Cuando algún miembro de una entidad incumpla sus obligaciones económicas, el órgano de gobierno de la misma puede exigir judicialmente su cumplimiento, instar al Municipio para que exija el pago de las cantidades adeudadas, mediante el procedimiento administrativo de apremio, o ambas cosas a la vez.

3. La Administración actuante vendrá obligada, por sí misma o por medio de las Administraciones en las que hayan delegado las labores de recaudación, a iniciar el expediente administrativo de apremio dentro del plazo de un mes desde que fuere requerida para ello.

Las cantidades adeudadas se acreditarán mediante certificación expedida por la persona titular de la Secretaría de la entidad de que trate, con el visto bueno de la persona titular de la Presidencia.

Artículo 27. *Disolución.*

1. La disolución de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras se produce:

a) Por acuerdo de la Administración urbanística actuante, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones y acuerdo de la propia entidad.

b) En el caso de Agrupaciones de Interés Urbanístico que tengan adjudicada a su favor la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora, cuando se produzca la resolución de dicha adjudicación en los términos regulados en la sección 5.ª del Capítulo II del Título III de este Reglamento.

c) En el caso de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, cuando se declare por la Administración urbanística actuante la desaparición de las circunstancias objetivas que determinaron su constitución.

d) Por haber devenido de cumplimiento imposible los compromisos, fines y obligaciones asumidos, por razones sobrevenidas no imputables a la entidad, y así lo haya declarado la Administración actuante o haya sido declarado por una resolución judicial firme.

2. El acuerdo de disolución de la entidad debe notificarse a las personas propietarias y titulares de derechos afectadas que consten en el Registro de la Propiedad, así como inscribirse en el Registro a que se refiere el artículo siguiente.

3. Una vez constatada la causa de disolución, se abrirá el período de liquidación en el que la entidad deberá proceder a cancelar todas sus obligaciones y distribuir los bienes y derechos de que aun sea titular, en su caso, entre sus miembros, en la forma prevista en los Estatutos sociales.

Las operaciones de liquidación se protocolizarán por las personas encargadas de la liquidación en escritura pública, la cual igualmente deberá inscribirse en el Registro a que se refiere el artículo siguiente.

Sección 5.ª El Registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

Artículo 28. *El Registro administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.*

1. En cada una de las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística existirá un registro y un archivo administrativos de Programas de Actuación Urbanizadora y Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2. En este Registro se inscribirán los Programas de Actuación Urbanizadora y se custodiará un ejemplar completo de su contenido documental, el cual acreditará, a todos los efectos legales, su contenido.

Además, en el Registro se inscribirá la constitución y sucesivas modificaciones de la escritura de constitución y estatutos de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras y de las demás circunstancias previstas en este Reglamento.

Estarán legitimados para promover la inscripción la Administración actuante y los miembros de los órganos de gobierno y administración de la entidad que tengan atribuida su representación o la facultad de expedir certificación de sus acuerdos.

3. El Registro se organizará en base a las siguientes Secciones:

Sección Primera. Programas de Actuación Urbanizadora.
Sección Segunda. Agrupaciones de Interés Urbanístico.
Sección Tercera. Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación.

4. Cada Sección del Registro constará de un Libro Registro en el que se practicarán por el personal funcionario encargado del mismo, previa apertura de expediente, los asientos de:

a) Inscripción del Programa o constitución de la entidad.
b) Modificaciones de los datos que se consignen en el asiento anterior.
c) Anotación complementaria, en caso de que se produzcan actos o circunstancias que afecten a la validez o eficacia de los actos inscritos con independencia de su origen.
d) Cancelaciones, en caso de que tenga lugar la pérdida de vigencia de los actos que dieron lugar a la correspondiente inscripción por cualquier circunstancia.
e) Anotaciones de rectificación, en caso de que sean detectados errores materiales, de hecho o aritméticos. Se practicarán de oficio o a instancia de persona interesada.
f) Notas marginales, con la finalidad de dejar constancia de actos relevantes relacionados con el correspondiente asiento en atención a su relación con su contenido y naturaleza.

5. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística comunicará a la Administración urbanística actuante las inscripciones que se practiquen en el Registro, viniendo obligada ésta a notificarla a la propia entidad y, en su caso, a las demás personas que tengan la condición de interesadas.

En el caso de que la inscripción haya sido solicitada por la propia entidad, también deberá notificarse a ésta cuando se lleve a efecto o, en otro caso, las circunstancias que determinen la denegación de la inscripción.

6. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener, de conformidad con la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas, certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicadas y custodiados.

Artículo 29. *Actos inscribibles en cada una de las Secciones.*

1. En la Sección Primera de Programas de Actuación Urbanizadora serán objeto de inscripción las certificaciones de los actos de aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a que se refiere el artículo 122 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, al que se acompañará la documentación a que se hace referencia en el número 1 del artículo 101 de este Reglamento, junto con el documento en que se haya formalizado la garantía de promoción y de retribución.

Además se acompañará informe técnico jurídico del Municipio sobre la adecuación de la documentación comprensiva del Programa de Actuación Urbanizadora a los informes previstos en el número 1 del artículo 122 y en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, evacuados por el órgano de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística que tenga atribuida su emisión.

En esta Sección se inscribirán igualmente las resoluciones aprobatorias de los diferentes instrumentos de gestión que se redacten en ejecución del Programa, que quedarán depositadas en el Registro junto con los demás documentos que proceda conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

2. En la Sección Segunda de Agrupaciones de Interés Urbanístico será objeto de inscripción el documento de constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico, así como cualesquiera actos y acuerdos que modifiquen los acuerdos adoptados en el mismo, los de su disolución y liquidación.

A la solicitud de inscripción se acompañará copia autorizada de la escritura pública de los acuerdos adoptados o certificación cuyas firmas hayan sido legitimadas notarialmente, según proceda.

3. En la Sección Tercera de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación serán objeto de inscripción los actos relativos a:

a) Su constitución, para lo cual se acompañará a la solicitud copia, debidamente diligenciada, del expediente administrativo tramitado comprensivo de la realización del trámite de información pública, el certificado acreditativo del acuerdo municipal de aprobación y designación de persona representante y copia autorizada de la escritura otorgada para su constitución con el contenido a que hace referencia el apartado f) de la letra B) del número 1 del artículo 24 de este Reglamento, haciendo constar el número de inscripción en la sección primera del Registro del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente al ámbito de planeamiento que constituye su ámbito territorial.

b) Los apoderamientos especiales, para lo cual se acompañará a la solicitud copia autorizada de la escritura de apoderamiento.

c) La modificación del título constitutivo o de sus estatutos. A este efecto se acompañará a la solicitud copia, debidamente diligenciada, de todo lo actuado por la entidad, de conformidad a sus Estatutos, para llevar a cabo la modificación acordada y copia autorizada de la escritura.

d) Los acuerdos relativos al nombramiento y cese de las personas encargadas de su gobierno, administración y, en su caso, verificación de cuentas, para lo cual se acompañará a la solicitud certificación de los acuerdos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, cuyas firmas haya sido legitimadas notarialmente.

e) La disolución y liquidación de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación. A este efecto se acompañará a la solicitud copia de los acuerdos que con tal contenido se hayan adoptado por el órgano de la Entidad que determinen sus estatutos y del Municipio.

Artículo 30. *Procedimiento de inscripción.*

1. Para la práctica del asiento de inscripción de los actos relacionados en el artículo anterior, la Administración urbanística actuante o, en su caso, las personas legitimadas en este Reglamento solicitarán la inscripción que en cada caso proceda, acompañando a la misma la documentación precisada con las diligencias o testimonios que garanticen su autenticidad, junto con la certificación administrativa del órgano competente de la Administración que haya dictado el acto, en su caso.

2. Los documentos precisos para la inscripción pretendida se presentarán tanto en papel como en soporte informático. En caso de que la documentación no fuera completa o adoleciera de defectos formales, se requerirá a la Administración o persona que hubiere interesado la inscripción a fin de que proceda a subsanar la falta indicada, en los términos de la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas.

3. Se denegará la inscripción si, una vez requerida de subsanación, la documentación es incompleta, tuviera defectos formales o no estuviera formalizada en los términos que en cada caso se regulen, así como si la misma incumpliese cualquiera otros requisitos legales.

4. El plazo para proceder a la inscripción será de dos meses desde la presentación de la documentación. En caso de que fuere necesario formular el requerimiento para la subsanación de la solicitud regulado en este artículo, el plazo para la inscripción quedará en suspenso por el tiempo que medie entre la notificación del mismo y su efectivo cumplimiento por el destinatario o, en su defecto, durante el transcurso del plazo concedido.

Si hubiera transcurrido el plazo regulado en el párrafo anterior sin que se haya producido la inscripción, se entenderá activa la habilitación prevista en el artículo 31 de este Reglamento, pudiéndose además aprobar el proyecto de urbanización o iniciar las obras de urbanización del ámbito.

5. Una vez practicada la inscripción se notificará a la Administración, Agrupación o Entidad que la solicitó, pudiendo expedirse certificaciones de la misma a favor de quienes las interesen.

Artículo 31. *Efectos de la inscripción.*

1. La inscripción de los Programas de Actuación Urbanizadora habilitará a la Administración actuante a publicar en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el acuerdo de aprobación y adjudicación de dichos Programas previsto en el número 6 del artículo 122 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.

2. Será requisito para la aprobación del proyecto de reparcelación la acreditación de la inscripción del Programa que se ejecute en el Registro regulado en esta Sección, salvo que dicho proyecto se tramite conjuntamente al correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

En todo caso sin dicha inscripción no podrá darse inicio efectivo a la ejecución de las obras de la actuación urbanizadora, salvo aquellas que se refieran a sistemas generales cuya ejecución fuese preciso adelantar en los términos de este Reglamento.

3. La inscripción de la constitución de la Entidad Urbanística Colaboradora supone su reconocimiento como tal y la adquisición de personalidad jurídica, si no la tuviere ya conforme a la legislación general, así como la habilitación para el ejercicio de las funciones que les resulten propias, conforme dispone el número 2 del artículo 24 de este Reglamento.

TÍTULO II

Reparcelación

CAPÍTULO I

Concepto, objeto y clases de reparcelación

Artículo 32. *Concepto y objeto.*

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación material de fincas o parcelas existentes en el ámbito de una unidad de actuación, continua o discontinua, delimitada para la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, con la finalidad de su división ajustada a éste y con adjudicación de las nuevas fincas o parcelas a la Administración correspondiente, al agente responsable de la ejecución en pago de su gestión y de los gastos de urbanización y, en su caso, de edificación y a las personas propietarias, en este caso en proporción a sus respectivos derechos.

A los efectos dispuestos en este Título II, tendrá la consideración de agente responsable de la ejecución el Agente urbanizador, edificador o rehabilitador adjudicatario de la ejecución del Programa de que se trate o aquél a quien se encomiende la ejecución de la obra pública ordinaria o del Plan o Programa de Singular Interés.

2. La reparcelación podrá tener uno o varios de los siguientes objetos:

a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.

b) La creación de las nuevas fincas resultantes del planeamiento urbanístico.

c) La regularización de las fincas o parcelas existentes.

d) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

e) La adjudicación a la Administración municipal de las fincas que, de conformidad a la legislación aplicable y al concreto instrumento de planeamiento, deban ser cedidas a aquélla para la implantación de dotaciones, equipamientos o servicios públicos.

f) La adjudicación, en su caso, a la Administración actuante, o a cualquiera de los sujetos a que se refiere el número 2 del artículo 42 de este Reglamento, de las parcelas precisas para materializar el porcentaje que le corresponda del aprovechamiento tipo, en virtud de la participación pública de las plusvalías generadas por la acción urbanística, cuyo coste de urbanización para su conversión en solar será soportado por las personas propietarias de las fincas, parcelas o aprovechamientos existentes.

g) La adjudicación a la Administración actuante del excedente de aprovechamiento, con carácter fiduciario, y con el destino que proceda con arreglo al planeamiento.

h) La adjudicación, en su caso, al agente responsable de la ejecución de las parcelas que legalmente le correspondan en pago de su gestión y de la asunción, a su cargo, de los gastos de urbanización y, en su caso, de edificación, así como de las demás fincas resultantes que pudieran corresponderle conforme al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística y en este Reglamento.

i) La sustitución en el patrimonio de las personas propietarias, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas o parcelas originarias por las resultantes de la ejecución; y la adjudicación a éstas de las demás fincas resultantes que pudieran corresponderles conforme al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística y en este Reglamento.

3. La reparcelación podrá verificarse bien mediante agrupación instrumental de las fincas de origen o bien por sustitución de éstas por las fincas de resultado correspondientes, en los términos establecidos en la normativa hipotecaria, debiendo señalar el proyecto que al efecto se elabore la opción que adopte.

4. Se aplicarán a la reparcelación supletoriamente las reglas de la expropiación forzosa y las contenidas en la legislación de suelo estatal a efectos de valoraciones.

Artículo 33. *Reparcelación voluntaria y forzosa.*

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa.

2. La reparcelación voluntaria será aquella realizada de común acuerdo por las personas propietarias de la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación, continua o discontinua, o, en su caso, por aquéllas en unión del agente responsable de la ejecución, con las condiciones y por el procedimiento establecido en el artículo 58 del presente Reglamento. En todo caso, la reparcelación voluntaria se formalizará en escritura pública y gozará de preferencia respecto de la reparcelación forzosa.

3. La reparcelación será forzosa cuando la Administración actuante la imponga, de oficio o a instancia del agente al que se encomiende el desarrollo de la actuación, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento, y en todos los casos en los que durante la tramitación como voluntaria ésta deje de reunir los requisitos precisos para ser considerada como tal.

Artículo 34. *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación podrá ser económica:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en la totalidad de su superficie o, de al menos, el veinticinco por ciento de la superficie total de aquélla.

b) Cuando, aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten las personas propietarias que representen al menos dos tercios de la superficie total de la unidad de actuación.

2. La reparcelación económica se limitará a:

a) La redistribución material de los terrenos en que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico y a establecer las indemnizaciones sustitutorias entre los afectados, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior.

b) El establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias, con las rectificaciones en la configuración y linderos de las fincas iniciales que sean pertinentes y las adjudicaciones en favor del agente responsable de la ejecución, si es distinto de las personas propietarias, y de la Administración actuante que procedan.

Artículo 35. *Normalización de fincas.*

1. La reparcelación podrá limitarse a la regularización física de las fincas con la finalidad de adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, pudiendo tramitarse con independencia de un Programa.

2. La normalización de fincas podrá hacerse por manzanas completas o parte de ellas, previa delimitación a estos efectos de una unidad de actuación en la forma prevista en el presente Reglamento.

3. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas en proporción superior al quince por ciento, ni a las edificaciones existentes.

4. Las diferencias no superiores al quince por ciento se compensarán en metálico, con arreglo a los criterios establecidos en el artículo 61 del presente Reglamento.

5. El porcentaje de exceso o defecto que pueda representar la modificación de linderos se valorará de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 61 del presente Reglamento.

Artículo 36. *Supuestos en que es innecesaria la reparcelación.*

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

a) Cuando el Plan se ejecute por expropiación.

b) Cuando se declare la no concurrencia de ninguna de las causas que se enumeran en el número 2 del artículo 32 del presente Reglamento.

c) Cuando se trate de la ejecución de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre las personas propietarias.

CAPÍTULO II

Área reparcelable, gastos de urbanización y aplicación de cuotas de urbanización

Artículo 37. *Área reparcelable.*

1. El área objeto de reparcelación, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad de actuación.

2. En el caso de delimitación de áreas reparcelables de superficie inferior a la de la unidad de actuación, la recepción de las obras de urbanización se condicionará a la aprobación definitiva del proyecto o proyectos de reparcelación que completen la superficie total de la unidad de actuación, con la finalidad de garantizar la completa urbanización de ésta, salvo que respecto del resto de terrenos de la unidad de actuación no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el número 2 del artículo 32 del presente Reglamento. Todo ello sin perjuicio de la recepción parcial y consiguiente puesta en funcionamiento y servicio de las obras e instalaciones ya ejecutadas, en los términos del número 6 del artículo 181 de este Reglamento.

Artículo 38. *Gastos de urbanización.*

1. Los gastos de urbanización que corren a cargo de las personas propietarias de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de los de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad disminuida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, incluyéndose las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación, potabilización, distribución domiciliaria de agua potable, de riego incluso procedentes de aguas recicladas y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como

el alumbrado público, las infraestructuras comunes de telecomunicaciones y las de cualquier otro servicio público que estuviere previsto por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

En esta letra se comprenden cualesquiera proyectos, estudios, informes o dictámenes que resulten exigidos por la legislación sectorial con incidencia en el territorio o por la Administración actuante; y los anuncios, tasas y precios públicos que deban ser abonados en el curso de la emisión de la resolución que proceda.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, edificadora o rehabilitadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del agente responsable de la ejecución.

g) Indemnizaciones que procedan a favor de personas propietarias o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste. Igualmente, los costes de realojo de quienes tengan derecho de retorno.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento de ordenación urbanística a ejecutar o en el Programa de Actuación además:

1.º Las obras de nueva construcción, ampliación o reforzamiento de infraestructuras y servicios, existentes o no, exteriores a la unidad de actuación, que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas. En tales costes se comprenden los de obtención del suelo preciso para su ejecución, así como los de constitución de servidumbres y los daños y perjuicios que por su implantación o ejecución se causen.

2.º Las obras de construcción de edificios de nueva planta o la rehabilitación total o parcial de los ya existentes, en los casos de que el Programa lo sea de Actuación Edificadora o Rehabilitadora. A todos los efectos, cuando el Programa tenga esta naturaleza, aunque nada se dijera al respecto, la mención que en este Título se efectúa a costes de urbanización comprenderá también los que la edificación o la rehabilitación conlleven, o sólo estos, según disponga el propio Programa.

i) Las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos y tengan obligación de soportar las personas propietarias de las parcelas resultantes.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente responsable de la ejecución y que podrá repercutir a las personas propietarias de los solares resultantes, hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el número anterior.

3. El agente responsable de la ejecución tendrá derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos imputables a las obras e instalaciones precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por las personas propietarias de las parcelas resultantes o se autorice su repercusión a quienes efectivamente se preste el servicio. El derecho al resarcimiento se determinará conforme a la legislación en vigor al tiempo del comienzo de las obras de urbanización y los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante, que los fijará de conformidad al precio de adjudicación al contratista de tales obras.

Las cantidades que obtenga el agente responsable de la ejecución deberá trasladarlas a las personas propietarias de los solares resultantes en el caso en que éstas hayan abonado la totalidad de las cuotas que retribuyan las obras que haya resarcido la compañía

suministradora, dentro de los treinta días siguientes a aquel en que los haya percibido. El pago de tales cantidades se efectuará a favor de quien sea propietario en el momento en que éste tenga lugar.

En el supuesto de que el resarcimiento se obtenga una vez recibida la obra de urbanización, será la Administración actuante la que lo perciba y aplique en la forma prevista en los párrafos anteriores.

4. Se garantizará el realojo de las personas ocupantes legales con residencia habitual en la actuación que deban ser desalojadas, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente y en este Reglamento.

Artículo 39. *Anticipación de infraestructuras y servicios públicos.*

1. Cuando razones técnicas hagan imprescindible anticipar la implantación de infraestructuras o servicios públicos que abarquen o presten servicio a más de una actuación urbanizadora, deberá determinarse por el instrumento de planeamiento correspondiente qué ámbitos deberán costearlos, estableciéndose igualmente el porcentaje de participación correspondiente a cada uno de ellos y fijándose el modo y tiempo en que deberán abonarlos.

2. Los costes que cada ámbito haya de soportar conforme a lo establecido en el número anterior comprenderán todos los que haya conllevado la proyección, aprobación y ejecución de las infraestructuras y servicios implantados, incluso los intereses legales por el plazo que medie entre la fecha de su implantación y aquélla en que se produzca el reembolso; se imputarán en proporción al aprovechamiento del área o áreas de reparto a que pertenezcan; y su cuantía se fijará de conformidad al precio de adjudicación del Programa de Actuación, el cual se acreditará mediante certificación expedida por la Administración actuante.

3. La Administración actuante, en el marco del Programa de Actuación Urbanizadora que se tramite, podrá imponer a las personas propietarias de terrenos integrados o adscritos a la unidad de actuación que, con arreglo a la secuencia lógica de desarrollo, pretenda ponerse en servicio en primer lugar, la ejecución y el costeamiento de las infraestructuras y servicios aludidas en el número 1 anterior. En tal caso, los instrumentos que legitimen la ejecución de tales infraestructuras y servicios deberán ser tramitados y aprobados con anterioridad, indicando si los suelos cuya obtención resulte precisa quedarán o no adscritos a la unidad de actuación.

Esta obligación no podrá exigirse si simultáneamente no se reconoce, a las personas propietarias de las parcelas que deban sufragarlas, el derecho a ser reembolsados, en el marco de las posteriores actuaciones urbanizadoras, de los costes que excedan de los que la unidad, para contar con tales servicios, hubiera debido afrontar.

4. La aprobación de futuras programaciones cuyos ámbitos se sirvan de las obras así financiadas, determinará la obligación de las personas propietarias de las parcelas comprendidas en éstos, que se establecerá en el acuerdo de aprobación, de sufragar tales trabajos en iguales condiciones que la programación inicial, en la proporción que la Administración actuante establezca.

En el caso de que tales costes excedan de aquellos que el ámbito hubiera debido soportar, deberá reconocerse también a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el mismo el derecho a ser reembolsados del exceso que hubieren sufragado.

5. Los reembolsos o reintegros que se efectúen se entregarán por la Administración actuante a quien sea propietario de la parcela o parcelas que lo sufragaron en el momento en que la devolución de las cantidades vaya a efectuarse.

6. Las cantidades recaudadas de conformidad con lo previsto en este artículo quedarán afectadas al pago de las obras de urbanización diferidas que las hayan motivado o al reintegro del coste satisfecho por quienes las hubieran sufragado de forma anticipada.

7. Las cantidades reguladas en este artículo podrán ser establecidas y exigidas por la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas.

Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación urbanizadora, la Administración o las personas propietarias que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas, en los términos establecidos en los números precedentes de este artículo.

CAPÍTULO III

Formalización documental de la reparcelación

Artículo 40. *Proyecto de reparcelación.*

1. La reparcelación, en cualquiera de sus variantes, se formalizará documentalmente en un proyecto expresivo de su contenido, objeto y determinaciones.

2. El proyecto de reparcelación deberá constar como mínimo de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa que incluirá la referencia al planeamiento para cuya ejecución se realiza, la relación de personas propietarias e interesadas afectadas por la reparcelación, la descripción de las fincas y derechos por ellas aportados, la determinación de las fincas resultantes y una propuesta de adjudicación de las mismas.

b) Memoria económica expresiva de la valoración de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o demolerse para la ejecución de las determinaciones del planeamiento, que deberá incluir la cuenta de liquidación provisional.

c) Documentación gráfica compuesta, como mínimo, por los planos que se expresan en el artículo 47 del presente Reglamento.

3. Del proyecto de reparcelación y sus sucesivas modificaciones, en su caso, se acompañarán una copia en soporte papel y otra en soporte informático, en formato que contenga georreferenciadas las fincas de resultado y sea compatible con los habitualmente utilizados por el Municipio, el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Una vez aprobado definitivamente, se aportarán tantas copias del documento final como exija la normativa hipotecaria para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Sección 1.ª Memoria justificativa del proyecto de reparcelación

Artículo 41. *Contenido.*

La memoria justificativa del proyecto de reparcelación deberá referirse como mínimo a los siguientes extremos:

a) Antecedentes del planeamiento para cuya ejecución se realiza y demás circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurran. En el caso de que sea promovida por particular, se expresará el título que le habilita para promoverlo y todos los datos que permitan su identificación.

b) Descripción del área objeto de reparcelación, con expresión de la delimitación de las fincas originarias que lo integren y demás datos que permitan su correcta identificación en los términos exigidos por la normativa hipotecaria.

c) Relación de personas interesadas afectadas por la reparcelación y criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de las personas interesadas afectadas por la reparcelación. Tales derechos habrán de ser proporcionales a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en el área reparcelable.

d) En su caso, criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

e) Criterios y propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.

f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a las personas adjudicatarias.

g) Determinación de las cargas que gravan las fincas originarias y sean compatibles con la ordenación, las cuales deban ser objeto de traslado, por subrogación real, a las fincas de resultado, de conformidad con la normativa hipotecaria.

h) En su caso, determinación y justificación de los coeficientes de ponderación utilizados de conformidad a lo dispuesto en el número 3 del artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

i) Criterios de valoración de la compensación que debe recibir la persona propietaria que decline participar en la actuación, renunciando a que se le adjudique el aprovechamiento que en otro caso le correspondería.

j) Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad a la normativa hipotecaria.

k) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

Artículo 42. *Relación de personas interesadas afectadas por la reparcelación.*

1. La memoria justificativa habrá de contener una relación de personas interesadas afectadas por la misma, comprensiva de los datos que permitan su correcta identificación en los términos establecidos por la normativa hipotecaria.

2. Tendrán la consideración de personas interesadas afectadas por la reparcelación, aquellas que consten en Registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, las que aparezcan con tal carácter en registros fiscales en concepto de titulares de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados o de cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad y, en concreto, las siguientes personas:

a) Las personas propietarias de los terrenos comprendidos en el ámbito del área reparcelable y, en su caso, los de terrenos o aprovechamientos afectados que hayan de hacer efectivo su derecho en la unidad de actuación de que se trate, debiéndose acreditar la titularidad que ostenten mediante certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de Propiedad, cuando estuviere inscrito, y en su defecto por cualquier otro medio válido en Derecho.

En los casos en que exista un excedente de aprovechamiento sin que hayan sido determinadas las personas propietarias a las que finalmente resultará atribuido, será la Administración actuante la que resultará adjudicataria con carácter fiduciario y tutelará sus derechos en el expediente reparcelatorio.

b) Las demás personas titulares de derechos reales sobre los terrenos, debiéndose acreditar la titularidad en la forma referida en la letra anterior.

c) Los arrendatarios rústicos y urbanos.

d) La Administración actuante en virtud de la cuota parte que le corresponda por el concepto de participación en las plusvalías derivadas de la actuación urbanizadora, edificadora o rehabilitadora.

En los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, podrán adjudicarse directamente las parcelas en las que se materialice dicha participación a cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público que designe la Administración actuante, adquiriendo ésta la condición de interesada.

e) La Administración a la que deban efectuarse las cesiones de terrenos para la implantación de dotaciones, equipamientos o servicios públicos, cuando fuera diferente de la Administración actuante.

f) El agente responsable de la ejecución por el concepto, cuando proceda, de pago en terrenos de los gastos de urbanización o, en su caso, edificación, en que incurra, los cuales deberán quedar gravados con condición resolutoria explícita que aseguren su retorno al propietario originario, en el caso de que éste así lo solicitara si se incumplieren las determinaciones del Programa. No será preciso el establecimiento de la condición si se acredita haber alcanzado con la persona propietaria pacto diferente o que se ha prestado garantía financiera suficiente en los términos de la legislación de contratos del sector público.

g) Las compañías suministradoras cuando sean adjudicatarias de cualquier derecho sobre parcelas que el planeamiento destine al uso de infraestructuras-servicios urbanos.

h) Cualesquiera otras personas interesadas que comparezcan y justifiquen su derecho o interés legítimo.

3. Las personas titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación serán adjudicatarias de las fincas resultantes que correspondan a su derecho por el mismo título de adquisición, en virtud del principio de subrogación real.

Artículo 43. *Determinación de las fincas resultantes y propuesta de adjudicación.*

1. La memoria justificativa contendrá una propuesta de adjudicación de fincas resultantes expresiva de los siguientes extremos:

a) Descripción conforme a la normativa hipotecaria de todas y cada una de las fincas de resultado, lucrativas o no, y designación de la persona adjudicataria o las adjudicatarias de las mismas de entre las personas referidas en el artículo anterior, con expresión, en su caso, del título en que se efectúa la adjudicación.

Cuando las fincas que deban ser adjudicadas a la Administración actuante en virtud a su participación en las plusvalías derivadas de la actuación urbanizadora, edificadora o rehabilitadora sean sustituidas por el abono de su valor de conformidad a lo dispuesto en el artículo 132 de este Reglamento, se harán constar las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se haya sujetado la transmisión.

b) Referencia, en su caso, a la finca o fincas o porciones de éstas aportadas a la reparcelación por la persona adjudicataria correspondiente que determine la adjudicación.

c) Aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada finca resultante y coeficiente de participación de la misma en el aprovechamiento total y en los costes de urbanización de la actuación. En su caso, se hará constar igualmente la cuota de participación en los costes de conservación de aquélla.

d) Cargas trasladadas, en su caso, a las fincas resultantes con referencia a la finca originaria aportada de la que procedan, en los casos previstos en el presente Reglamento y en la normativa hipotecaria correspondiente.

e) Cargas que se impongan a las fincas de resultado por así disponerlo el planeamiento que se ejecuta o que resulten precisas para la funcionalidad de la edificación que se ejecute en las fincas de resultado.

f) En los casos en que, por así preverlo el planeamiento que se ejecuta, se adjudiquen fincas cuya edificabilidad se sitúe en el subsuelo, suelo o vuelo y las personas adjudicatarias de cada uno de tales planos sean diferentes, el proyecto de reparcelación contendrá el régimen jurídico que regulará el ejercicio del derecho de propiedad por cada una de las personas adjudicatarias, determinando el modo de redacción del proyecto de edificación, el plazo para la solicitud de la licencia de obras, el plazo en que el proyecto de edificación deberá ser ejecutado, la asignación de las cuotas destinadas a sufragar la actuación, así como las reglas para la formulación de los estatutos de la comunidad de las personas propietarias resultante y la cuota de participación en la misma de cada una de ellas, cuando resulte precisa su constitución.

El incumplimiento de los plazos que se establezcan legitimará a la Administración actuante para dictar la precisa orden de ejecución en los términos establecidos en el número 2 del artículo 130 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Las parcelas resultantes que se adjudiquen a las personas propietarias sustituirán a las fincas por ellas aportadas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos.

Sección 2.ª Memoria económica del proyecto de reparcelación

Artículo 44. *Indemnizaciones.*

1. La memoria económica contendrá una sección expresiva de la valoración de las indemnizaciones que en su caso proceda abonar.

2. Será indemnizable el valor de los derechos, plantaciones, instalaciones y construcciones existentes en las fincas o parcelas originarias o iniciales que sean incompatibles con el planeamiento para cuya ejecución se redacta el proyecto.

3. La valoración se llevará a cabo en los términos previstos por el artículo 61 del presente Reglamento.

Artículo 45. *Cuenta de liquidación provisional.*

1. La memoria económica contendrá una cuenta de liquidación provisional con la distribución a prorrata entre todas las personas adjudicatarias de fincas resultantes de los gastos de urbanización expresados en el artículo 38 del presente Reglamento.

El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento

urbanístico, las cargas totales del Programa, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el Programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes de relevante apreciación social y que supongan una rentabilidad económica extraordinaria, siempre que ésta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación en función de un riguroso estudio de mercado avalado por sociedad de tasación independiente.

2. En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones a que se refiere el artículo anterior, así como las que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, determinándose la condición de acreedor o deudor en virtud del procedimiento establecido en la letra c) del apartado 4.º de la letra A) del número 1 del artículo 53 y valorándose en los términos establecidos en el artículo 61 del presente Reglamento.

3. Se incluirán también como diferencias de adjudicación los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinadas personas propietarias por virtud de lo dispuesto en el número 8 del artículo 60 del presente Reglamento.

4. La cuenta de liquidación establecerá un saldo en la forma prevista en el artículo 67 de este Reglamento. De resultar una persona propietaria acreedora neta, su finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupada previo pago del saldo que a su favor prevea la cuenta de liquidación y a reserva de la liquidación definitiva.

Artículo 46. *Ejercicio del derecho a declinar la participación en la actuación.*

1. La persona propietaria podrá declinar su participación en la actuación cuando los costes totales de la cuenta de liquidación provisional a que se refiere el número 1 del artículo anterior superen en más de un veinte por ciento los que hubieren sido establecidos en el acuerdo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora o Rehabilitadora.

2. La persona propietaria que decline cooperar deberá renunciar de manera firme y definitiva a resultar adjudicataria de aprovechamiento alguno en el proyecto de reparcelación del ámbito.

La renuncia deberá formalizarse en documento público notarial o formularse ante personal funcionario de la Administración actuante que actúe de fedatario, quien la reflejará en documento administrativo extendido con las debidas formalidades legales.

En este caso la Administración actuante podrá aplicar lo dispuesto en el número 2 del artículo 118 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, procediendo a la incoación del expediente para la determinación del justiprecio, y, en su defecto, se procederá conforme se establece en los números siguientes.

3. El proyecto de reparcelación se limitará a establecer la compensación que conforme a la legislación estatal de valoración corresponda, y adjudicará el aprovechamiento que hubiera correspondido a esta persona propietaria de conformidad a las siguientes reglas:

a) A la Administración actuante en la proporción que ésta decida, para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo.

b) Al Agente responsable de la ejecución, si así lo solicitare, en su totalidad o en la parte que no haya sido adjudicada a la Administración, con el límite del cincuenta por ciento de ésta en el supuesto de que una o varias personas propietarias hayan solicitado participar en este aprovechamiento.

c) En el supuesto de que una o varias personas propietarias hayan solicitado hacerse cargo del aprovechamiento de las personas propietarias que renuncien participar en el proceso, todas ellas serán adjudicatarias, en proporción a sus respectivos derechos, del aprovechamiento que no haya sido adjudicado a la Administración o al Agente responsable de la ejecución.

d) A la Administración actuante, en el caso de que ninguna de las personas propietarias haya mostrado interés en hacerse cargo del mismo, con carácter fiduciario y con objeto de proceder a su subasta pública en los términos prevenidos en la legislación de bienes de las

corporaciones locales. Esto mismo se efectuará cuando la persona adjudicataria incumpla su obligación de pago de la compensación que corresponda.

4. La persona adjudicataria o adjudicatarias de los aprovechamientos lo serán sujetas a la condición resolutoria explícita del pago de la compensación reconocida a la persona propietaria, salvo que consignen en la Administración actuante el importe que les corresponda satisfacer antes de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. Con esta finalidad, en el proyecto se harán constar la finca o fincas que quedan gravadas con la condición resolutoria en garantía del pago de la compensación reconocida a la persona propietaria que hubiera declinado su participación en la actuación, con indicación del importe garantizado, que se distribuirá entre las fincas proporcionalmente al aprovechamiento correspondiente a cada una de ellas.

En otro caso, el pago de la compensación deberá realizarse en el plazo máximo de los treinta días siguientes a la aprobación definitiva del proyecto, salvo en el supuesto previsto en la letra d) del número anterior, en cuyo caso el pago se efectuará dentro de los treinta días siguientes a aquel en que haya sido ingresado el precio de adjudicación en la tesorería de la Administración actuante. En este último supuesto, como excepción a lo dispuesto en el número 4 del artículo 45 de este Reglamento, la ocupación de los terrenos para la ejecución de las obras podrá tener lugar una vez aprobado definitivamente el proyecto, aun cuando el pago no haya tenido lugar.

5. Una vez aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación no podrá ser ejecutado este derecho ni aun en los casos en que los costes de urbanización a que se refiere el artículo 38 del presente Reglamento se incrementen en el curso de la ejecución de las obras, en los supuestos previstos en el número 4 del artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y concordantes.

6. El ejercicio del derecho deberá realizarse en los plazos establecidos en el presente Reglamento. Se entenderá que las personas propietarias aceptan participar en el desarrollo, si expresamente no declinan hacerlo en la forma prevista en el número 2 de este artículo.

Sección 3.ª Documentación gráfica del proyecto de reparcelación

Artículo 47. *Planos y otros documentos del proyecto de reparcelación.*

1. El proyecto de reparcelación deberá contener, como mínimo, los siguientes planos y documentación:

a) Plano de situación de la unidad objeto de reparcelación en relación con el término municipal.

b) Levantamiento topográfico de los terrenos integrantes de la unidad.

c) Delimitación y descripción de la unidad objeto de reparcelación, con expresión de los linderos de las fincas aportadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

d) Plano de ordenación urbanística detallada de la unidad de actuación incluyendo la calificación de las parcelas o fincas resultantes.

e) Plano de adjudicación de las parcelas o fincas resultantes adjudicadas con expresión de sus linderos.

f) Plano de superposición de las fincas aportadas y de las fincas adjudicadas.

g) Fichas descriptivas y gráficas de cada finca de resultado, comprensivas de plano de la finca, definición de la zona susceptible de edificación, alineaciones obligatorias, retranqueos obligatorios, superficie, edificabilidad, aprovechamiento, uso, tipología, gravámenes y elementos arquitectónicos definitorios de la edificación que pueda ser construida, tales como número de plantas, volumen edificado y altura máxima.

2. Los planos deberán:

a) Elaborarse utilizando, cuando resulte posible, las bases gráficas catastrales, de modo que resulten compatibles con el Catastro y los demás instrumentos coordinados con éste, en especial el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la prevalencia de la realidad física plasmada en plano topográfico suscrito por técnico competente, tal como se establece en el número 3 del artículo 51 de este Reglamento.

b) Extenderse a la escala adecuada para la medición e identificación precisas de sus determinaciones, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

c) Formalizarse en soporte tanto convencional como informático, de modo que las fincas de resultado queden debidamente georreferenciadas y sea accesible para ser tratada esta información por el Municipio, el Registro de la Propiedad y el Catastro.

3. La simbología gráfica y la numeración de las parcelas deberán ser uniformes y unívocas en la totalidad del proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

CAPÍTULO IV

Procedimiento para la aprobación del proyecto de reparcelación

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 48. *Elaboración y tramitación del proyecto de reparcelación.*

1. El proyecto de reparcelación podrá ser redactado por el Agente responsable de la ejecución o quien aspire a ser designado como tal y, en todo caso, por la Administración actuante.

2. El proyecto de reparcelación sólo podrá tramitarse en ausencia del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora o del Plan o Proyecto de Singular Interés cuando su objeto se circunscriba a la normalización de fincas prevista en el artículo 35 o sea subsumible en los supuestos contemplados en el artículo 125, ambos del presente Reglamento.

En todos los restantes casos el proyecto de reparcelación se tramitará junto con la correspondiente a la actuación de Singular Interés o el Programa de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora de la unidad de actuación correspondiente o con posterioridad y a consecuencia de la aprobación de éste y dentro de los plazos determinados en el convenio que formalice la persona adjudicataria del mismo.

3. Desde el momento en que la Administración lo autorice, en los supuestos de normalización de fincas y de obras públicas ordinarias, y desde que haya sido sometido a información pública, en los supuestos de Programas de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora, podrá promoverse uno o varios proyectos de reparcelación para el ámbito de que se trate.

Artículo 49. *Suspensión del otorgamiento de licencias.*

1. La delimitación de la unidad de actuación, en su caso tras la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora, coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria.

2. Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas afectadas por el Programa de Actuación o puedan perturbar el resultado de la reparcelación.

3. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la colocación de los terrenos en situación de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos en los términos y por los conceptos previstos en la legislación general aplicable.

Artículo 50. *Revisión de licencias concedidas con anterioridad al inicio del expediente de reparcelación.*

1. Las licencias concedidas con anterioridad al paso de los terrenos a la situación de reparcelación podrán ser revisadas y dejadas sin efecto por la Administración que las otorgó,

cuando sean incompatibles con la ejecución del planeamiento en los términos previstos en los siguientes números.

2. En los demás casos, cuando se estime que las obras autorizadas por la licencia pueden prejuzgar el resultado de la reparcelación o perjudicar el derecho de terceras personas interesadas, se podrá dejar sin efecto la licencia, previa indemnización de daños y perjuicios con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización. En el supuesto de que las obras autorizadas estén en curso de ejecución, se estará a lo dispuesto en el número 2 del artículo 162 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con previsión en el proyecto de reparcelación de la indemnización regulada en el mismo.

3. En todo caso, la anulación de la licencia se hará mediante acuerdo motivado y previa audiencia de las personas interesadas.

Artículo 51. *Actuaciones preparatorias de averiguación de las circunstancias de las fincas y aprovechamientos afectados.*

1. Las personas propietarias de inmuebles y las titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligadas a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas. Del mismo modo, estarán obligadas a facilitar cuantos datos resulten necesarios para la valoración de los bienes y derechos que resulten incompatibles con la ordenación.

2. La omisión, el error o la falsedad en las declaraciones a que se refiere el número anterior no podrán afectar al resultado objetivo de la reparcelación. No obstante, si se apreciase dolo o negligencia grave en las citadas declaraciones, deberá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

3. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el procedimiento de reparcelación.

4. Cuando existan litigios civiles respecto a la titularidad de bienes y derechos que se pongan de manifiesto en el procedimiento de reparcelación, el proyecto deberá calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda, debiendo la Administración actuante velar por la adecuada representación de los derechos e intereses en disputa o litigio a los solos efectos de la tramitación y resolución del procedimiento. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

5. Cuando en la unidad de actuación existan bienes de dominio y uso público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

Las superficies de los bienes de dominio y uso público ya existentes y obtenidos por entrega gratuita en cumplimiento de deberes legales se entenderán sustituidas por las que resulten como consecuencia de la ejecución del planeamiento urbanístico si aquéllas fueren iguales o inferiores a éstas. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en parcelas edificables.

6. En el caso de que la reparcelación traiga causa de un Programa de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora, las personas propietarias sólo estarán obligadas a dar cumplimiento a lo previsto en el número 1 anterior a requerimiento de la Administración actuante o del Agente responsable de la ejecución o aspirante a serlo. En este último caso, no podrá formular requerimiento alguno sino desde que haya depositado la alternativa técnica del Programa en la Administración actuante.

Artículo 52. *Actuaciones preparatorias de determinación de personas titulares afectadas y publicidad frente a terceros.*

1. Desde el momento en que quepa promover la reparcelación de conformidad a lo dispuesto en el número 3 del artículo 48 de este Reglamento, la Administración actuante o la persona que lo promueva deberá interesar del Registro de la Propiedad correspondiente, mediante la comunicación pertinente, la práctica, de acuerdo con la normativa hipotecaria vigente, de nota al margen de cada finca afectada por el proyecto, así como la expedición de certificado registral de dominio y cargas.

2. No podrá tramitarse reparcelación alguna sin acreditar haber solicitado lo previsto en el número anterior.

3. La nota marginal tendrá la vigencia y producirá los efectos establecidos en la normativa hipotecaria aplicable.

4. Quien hubiera promovido la práctica de la nota marginal vendrá obligado a cancelar a su costa la misma, en los supuestos en que desista de la tramitación que le hubiere legitimado para solicitar su práctica o hubiere sido rechazada por la Administración actuante. Si así no lo hiciere, se ejecutará por la Administración a su costa.

Sección 2.ª Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación forzosa

Artículo 53. *Tramitación del proyecto de reparcelación forzosa.*

1. Cuando la Administración actuante sea el Municipio, la tramitación del proyecto de reparcelación podrá seguir el procedimiento ordinario o, cuando proceda, un procedimiento simplificado, con arreglo a las siguientes reglas:

A) Procedimiento ordinario.

1.º El proyecto de reparcelación forzosa, formulado por la Administración municipal, por el Agente responsable de la ejecución o por el aspirante a serlo, será objeto con carácter previo a su aprobación definitiva de los trámites previstos en este artículo.

2.º Las solicitudes de aprobación de proyectos de reparcelación forzosa de iniciativa particular únicamente podrán ser objeto de un requerimiento de subsanación de deficiencias o subsanaciones documentales.

3.º La persona titular de la Alcaldía del Municipio acordará, si considera que el proyecto reúne los requisitos establecidos en este Reglamento, someter el proyecto a información pública por un plazo mínimo de un mes. Con anterioridad a la primera publicación se notificará formalmente la incoación del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación individualmente a las personas interesadas en la reparcelación a que se refiere el número 2 del artículo 42 del presente Reglamento, haciendo constar que, en el plazo del trámite, deberá declararse formalmente la voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto, siempre que se hubiera producido el incremento de los costes de urbanización a que se refiere el número 1 del artículo 46 de este Reglamento.

La información pública se anunciará por edicto publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en el Municipio, sin perjuicio de la utilización de otros medios electrónicos.

En la notificación y edictos que se efectúen se dará cumplimiento a lo dispuesto en la letra b) del número 4 artículo 119 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, con la advertencia de que, si la garantía no fuere presentada en plazo el urbanizador, podrá optar por percibir su retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando así lo prevea el Programa de Actuación Urbanizadora, o exigir a la Administración actuante a que proceda a la exacción de la cantidad que deba garantizarse mediante apremio administrativo sobre los bienes de la persona propietaria incumplidora.

El plazo de un mes comenzará a computarse desde el día siguiente de la última publicación del edicto. Sin perjuicio de la plena aplicación de los derechos a la información conferidos a las personas en el número 2 del artículo 78 de este Reglamento, durante este plazo, el proyecto de reparcelación deberá:

a) Estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales.

b) Ser accesible, para consulta, por medios telemáticos.

4.º Dentro del plazo regulado en el punto 3.º anterior:

a) Cualesquiera personas interesadas podrán formular las alegaciones, sugerencias, observaciones y reclamaciones que estimen oportunas.

b) Las personas propietarias deberán, además y en ejercicio de la facultad legalmente atribuida a tal fin, expresar o, en su caso, confirmar su voluntad en relación a la participación en la ejecución de la actuación, en los términos consignados en el artículo 46 de este Reglamento.

c) Las personas propietarias, el agente responsable de la ejecución y la Administración actuante podrán hacerse fehacientemente requerimientos recíprocos para determinar si les corresponde pagar o cobrar la indemnización sustitutoria a la que se refiere el número 8 del artículo 60 del presente Reglamento.

B) Procedimiento simplificado.

El agente responsable de la ejecución podrá impulsar la tramitación del proyecto de reparcelación forzosa por medio de procedimiento simplificado, llevado a cabo con intervención y bajo la responsabilidad de Notario, de acuerdo a las siguientes peculiaridades:

1.ª El documento a depositar en el Municipio y a protocolizar será el proyecto de reparcelación.

2.ª Durante la exposición pública del proyecto, el agente responsable de la ejecución llevará a cabo las actuaciones establecidas en el apartado 3.º de la letra A) del número 1 del presente artículo, indicando claramente el objeto y las características de su iniciativa, la Notaría donde esté protocolizado el proyecto de reparcelación, los datos que permitan identificar el ejemplar depositado en el Municipio y accesible por medios electrónicos y la advertencia de que dentro del período de exposición pública desde la última publicación del anuncio, cualquier persona podrá comparecer en la Notaría para obtener copia del acta de protocolización del proyecto de reparcelación o solicitar que se le exhiba la misma. En caso de que solicite copia, los honorarios notariales devengados por su expedición serán satisfechos por la persona solicitante.

Asimismo se hará constar la posibilidad de formular alegaciones por cualquier persona interesada, así como la de consultar en el Municipio las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste.

3.ª El resto de la tramitación del proyecto de reparcelación, hasta su aprobación definitiva, se regirá por lo dispuesto en los artículos siguientes desde el momento en que el Agente responsable de la ejecución acredite el cumplimiento de lo dispuesto en la regla 2.ª anterior.

2. Cuando en el ejercicio de sus competencias, la reparcelación forzosa la formule la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, se tendrá como Administración actuante a la de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, correspondiéndole a sus órganos competentes los actos de tramitación y aprobación establecidos en la letra A) del número 1 de este artículo.

Artículo 54. *Supuestos en que debe otorgarse nuevo trámite de audiencia.*

1. Si tras la finalización del plazo de información pública aparecieran titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto de reparcelación expuesto al público, la persona titular de la Alcaldía les otorgará audiencia por plazo que no podrá ser inferior a un mes, dependiendo de la complejidad de la operación reparcelatoria de que se trate, sin necesidad de nueva información pública.

2. Lo mismo se hará respecto de aquellos que resulten afectados por modificaciones acordadas a resultas de la información pública.

3. Deberá reiterarse lo dispuesto en el apartado 3.º de la letra A) del número 1 del artículo anterior cuando las modificaciones que se introduzcan en el proyecto determinen que los costes de urbanización se incrementen en cuantía igual o superior al veinte por ciento de los que hubiere establecido el acuerdo de aprobación y adjudicación de Programa.

Artículo 55. *Terminación de la tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación forzosa.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en el número 2 del artículo 53 de este Reglamento, concluidos los trámites a que se refieren los dos artículos anteriores y evacuado el informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales sobre el conjunto de las actuaciones y las alegaciones presentadas durante el período de información pública, el órgano municipal competente procederá a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación forzosa.

Cuando el Proyecto de Reparcelación se tramite conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanizadora su aprobación corresponderá al órgano municipal competente para la aprobación del Programa, que resolverá respecto del mismo al tiempo de la aprobación de éste y sin que pueda surtir efectos hasta que el Programa haya entrado en vigor. En otro caso, la competencia corresponderá al órgano de la Administración actuante que determine la normativa reguladora de la misma.

2. La aprobación podrá producirse:

a) Pura y simplemente.

b) Con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden definitivamente incorporadas al proyecto.

3. A salvo lo dispuesto en el inciso final del número 1 anterior, el acuerdo de aprobación definitiva surtirá plenos efectos desde su adopción debiendo procederse a su inscripción sin dilación alguna, en los términos previstos en la normativa hipotecaria aplicable.

Artículo 56. *Plazo máximo para resolver sobre proyectos de reparcelación forzosa de iniciativa privada.*

1. Cuando el proyecto de reparcelación forzosa sea de iniciativa privada, la notificación de la resolución expresa sobre su aprobación definitiva deberá tener lugar dentro del plazo máximo de seis meses.

2. La falta de notificación de resolución expresa dentro del indicado plazo máximo autorizará para entender aprobado el proyecto por silencio administrativo.

3. Lo dispuesto en los números precedentes de este artículo no será de aplicación en los casos en que el proyecto de reparcelación se tramite conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanizadora, Edificadora o Rehabilitadora, debiendo dictarse por la Administración actuante resolución expresa, sin cuyo requisito no podrá entenderse aprobada.

Artículo 57. *Publicidad del acuerdo de aprobación definitiva e inscripción del proyecto de reparcelación forzosa.*

1. El acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación será notificado personalmente a todos los afectados por el proyecto y se publicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en el Municipio.

2. Una vez efectuado lo anterior, si el Programa es de Actuación Urbanizadora, una copia de la resolución recaída y de los anuncios publicados se depositará en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3. Cumplido lo dispuesto en los números precedentes, la Administración actuante procederá a expedir título inscribible que reúna los requisitos exigidos por la normativa hipotecaria aplicable y lo inscribirá en el Registro de la Propiedad, a cuyo fin podrá facilitar la documentación precisa al Agente responsable de la ejecución para que cuide de su presentación en el mismo.

4. El título inscribible acreditará el cumplimiento de lo dispuesto en los números 1 y 2 anteriores mediante certificación expedida por la Administración actuante, que asimismo contendrá la manifestación de que el acuerdo de aprobación es definitivo en vía administrativa, pudiendo acceder desde entonces al Registro de la Propiedad.

5. La Administración actuante podrá aprobar las operaciones jurídicas complementarias que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute, formalizándolas con los requisitos previstos en este artículo. Además podrá realizar en cualquier momento cuantas subsanaciones sean precisas en el título inscribible que traigan causa de errores materiales de hecho o aritméticos.

Las demás modificaciones en el proyecto de reparcelación para su adecuación a la calificación del Registro de la Propiedad no podrán dictarse sin que previamente se haya dado audiencia a todas las personas titulares de derechos reales afectados por la subsanación requerida en los términos dispuestos en el número 2 del artículo 54 de este Reglamento.

Sección 3.ª Procedimiento para la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria

Artículo 58. *Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria.*

1. El procedimiento ordinario de tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

1.ª Sin perjuicio del procedimiento específico establecido en el artículo 129 de este Reglamento para las transferencias de aprovechamiento urbanístico, la propuesta de reparcelación voluntaria formalizada en escritura pública deberá formularse por las personas propietarias que representen la totalidad de la superficie del área objeto de reparcelación y demás titulares de derechos reales, en unión, en su caso, con el Agente responsable de la ejecución. Además, deberá ser otorgada por todas las personas titulares de bienes y derechos afectados.

2.ª Una vez presentada la propuesta de reparcelación voluntaria, la persona titular de la Alcaldía la someterá a información pública y a informe de los servicios técnicos municipales por plazo de un mes.

3.ª Concluidos los trámites a que se refiere el número anterior, el órgano municipal correspondiente procederá a la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación voluntaria.

4.ª La aprobación podrá producirse en los mismos términos previstos en el número 2 del artículo 55 del presente Reglamento, siendo igualmente aplicable lo dispuesto en el número 3.

5.ª Recaída la aprobación municipal, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio, acreditando haber dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 57 precedente.

2. En el supuesto de aplicación del procedimiento simplificado de tramitación municipal, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en la letra B) del número 1 del artículo 53 de este Reglamento.

Sección 4.ª Procedimiento para la aprobación de la normalización de fincas

Artículo 59. *Tramitación y aprobación del proyecto de normalización de fincas.*

Los proyectos de normalización de fincas se tramitarán y aprobarán por el procedimiento regulado en la Sección Segunda o tercera anterior según se formule de manera forzosa o voluntaria.

Sección 5.ª Procedimiento para la reversión de la reparcelación.

Artículo 59 bis. *La reversión de la reparcelación.*

La reversión de la reparcelación se incoará en aquellos supuestos en que resulte necesario dejar sin efecto las determinaciones contenidas en el proyecto de reparcelación definitivamente aprobado debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes reglas:

a) Se seguirá el procedimiento previsto para la reparcelación voluntaria o para la reparcelación forzosa cuando la Administración actuante la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento.

b) Se elaborará un proyecto en el que las fincas iniciales serán las que se adjudicaron en el proyecto de reparcelación aprobado, incluidos los suelos dotacionales. Las fincas resultantes del proyecto de reversión serán las fincas de origen aportadas a la reparcelación, si bien por razones justificadas, se podrá regularizar su configuración.

c) Será necesaria la intervención de los titulares de derechos y cargas inscritos sobre las fincas resultantes de la reparcelación, para lo que se aportará certificación registral acreditativa de dichas titularidades, y se extenderá nota marginal del inicio del proceso de reversión.

d) En el proyecto de reversión se indicarán las titularidades que deben trasladarse desde las fincas de resultado del proyecto de reparcelación a las nuevamente creadas. Los

terceros adquirentes de las fincas resultantes de la reparcelación se integrarán en el proceso de reversión, conforme a lo establecido en el artículo 27.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

e) Se aplicarán las reglas previstas en la normativa básica del Estado relativas al régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos en las fincas de origen, considerándose a tal efecto como fincas de origen las de resultado de la reparcelación, y como fincas de resultado las que se adjudiquen en el proyecto de reversión.

f) El proyecto de reversión contendrá, cuando sea necesario, una cuenta de liquidación con las posibles compensaciones económicas resultantes de la devolución de cantidades abonadas o percibidas durante la reparcelación.

g) Será título inscribible de la reversión de la parcelación en el Registro de la Propiedad, el previsto para las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas en la legislación hipotecaria.

h) A las transmisiones de terrenos a los que dé lugar el proceso de reversión de la reparcelación les serán de aplicación las exenciones y bonificaciones fiscales que, para los tributos que graven por cualquier concepto los actos jurídicos documentados y las transmisiones patrimoniales, prevean la legislación general, autonómica y local.

CAPÍTULO V

Reglas de la reparcelación

Artículo 60. *Criterios de adjudicación de parcelas resultantes.*

1. Toda superficie de suelo, aun si no es edificable de forma independiente, que con arreglo al planeamiento sea objeto de calificación urbanística o sirva de soporte a un uso urbanístico, deberá ser objeto de adjudicación en el proyecto de reparcelación.

2. El aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en el solar resultante adjudicado a una persona propietaria, habrá de ser proporcional al aprovechamiento privativo al que éste tenga derecho por razón de la superficie de su finca originaria.

3. La adjudicación de fincas, parcelas o solares se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho la persona propietaria, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización y gestión, en su caso.

b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la persona propietaria, que reste una vez deducida la correspondiente al valor de la totalidad de los gastos de urbanización.

4. Siempre que resulte acorde con las determinaciones de la ordenación establecida por el correspondiente planeamiento, las fincas adjudicadas deberán tener la misma o más próxima localización a la de las correspondientes fincas originarias. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que el suelo de la finca originaria en cuestión esté destinado, en más de un cincuenta por ciento de su superficie, a dotaciones públicas u otros usos incompatibles con la propiedad privada.

Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y las parcelas resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea superior al quince por ciento del que la tenga mayor y así se justifique mediante riguroso estudio del valor de mercado de las fincas así ponderadas.

5. En el supuesto de inexistencia, pérdida de vigencia o falta de actualización de coeficientes correctores de uso y tipología establecidos en el número 1 del artículo 72 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se podrán aplicar coeficientes de ponderación concretos y actualizados para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados

conforme a la ordenación detallada del Programa de Actuación Urbanizadora y Rehabilitadora o del proyecto de edificación del Programa de Actuación Edificadora.

Para ello, se aplicará a los metros cuadrados construidos que tengan igual uso y tipología el coeficiente de ponderación que corresponda, determinado según riguroso estudio de mercado para equiparar los rendimientos económicos de las fincas resultantes, procediéndose ulteriormente a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a las diferentes personas adjudicatarias de acuerdo a sus respectivos derechos.

En este caso, los coeficientes tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y se aprobarán de manera conjunta con éste.

6. Se adjudicarán a la Administración actuante, además de los terrenos dotacionales y el o los solares correspondientes a las entregas de suelo obligatorias y gratuitas, las parcelas resultantes que procedan en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo de la unidad de actuación.

La adjudicación de los solares correspondientes a la participación pública de las plusvalías, podrá realizarse directamente a favor de cualquier persona jurídica, de derecho público o privado perteneciente al sector público que designe la Administración actuante, para su destino a los fines propios del Patrimonio Público de Suelo.

No obstante, en las actuaciones en que se opere mediante urbanizador, podrá preverse, siempre que lo acepte la Administración actuante, y en los términos de la letra b) del número 2 del artículo 132 del presente Reglamento, el abono en metálico a ésta del excedente y, por tanto, de los correspondientes solares, en especial cuando se ofrezca la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública o con precio de venta o alquiler tasado. A este efecto, si la aceptación de la Administración no se ha recabado antes de la formulación del proyecto, ésta podrá interesarse formalmente durante el período de información pública.

7. En ningún caso podrá procederse a la adjudicación como solares y fincas independientes de superficies que no tengan ni la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable. Si se diera el caso de que el planeamiento no determine la parcela mínima edificable, ni pudiera deducirse de su contexto o así lo estableciese mediante expresa remisión, será el propio proyecto de reparcelación el que la establecerá razonadamente a los solos efectos de la redacción del proyecto, de acuerdo a las características relativas a los usos y tipologías edificatorias a implantar según el planeamiento. En este sentido, se procurará acomodar la dimensión de la parcela mínima edificable a los derechos derivados de la mayoría de las dimensiones de las parcelas originarias con la finalidad de evitar los proindivisos o las indemnizaciones en su caso.

8. Cuando la cuantía del derecho de una persona propietaria no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de la persona propietaria de finca, parcela o solar en que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución, sin perjuicio, en su caso, de la correspondiente regularización de linderos e imponiéndose en tal caso la compensación monetaria correspondiente.

Las personas propietarias y el Agente responsable de la ejecución, cuando sea distinto a éstas, así como unas y otro y la Administración actuante, podrán formularse requerimientos recíprocos fehacientes para determinar a quién corresponde pagar o percibir las indemnizaciones sustitutorias de defectos o excesos en la adjudicación, en la forma prevista en la letra c) del apartado 4.º de la letra A) del número 1 del artículo 53 del presente Reglamento y con el contenido que establece el párrafo tercero de la letra f) del artículo 93 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

9. Los terrenos en que existan edificios no acordes con el planeamiento por resultar parcialmente incompatibles con el mismo, se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurran todas y cada una de las siguientes circunstancias:

a) Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.

b) Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.

c) Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.

d) Que la superficie ocupada por la edificación no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda a la persona adjudicataria, con arreglo a su derecho.

10. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose la propiedad primitiva, los terrenos que se encuentren edificados acordes con el planeamiento que se ejecuta, sin perjuicio, en su caso, de la regularización de linderos y de las compensaciones económicas que procedan.

Artículo 61. *Criterios de valoración de derechos y bienes a efectos indemnizatorios.*

1. En una reparcelación voluntaria, para la definición y valoración de los bienes y derechos aportados y para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios manifestados por las personas interesadas, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento, ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero. En todo caso, deberán utilizarse criterios objetivos y generales para toda el área reparcelable.

2. En otro caso y en general para cualquier tipo de reparcelación, en los casos en que proceda indemnizar a sus titulares, para la valoración de bienes y derechos aportados se aplicarán los criterios previstos por la legislación estatal pertinente. Lo mismo se hará para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes.

3. El valor de los bienes y derechos aportados a la reparcelación se expresará en dinero o en unidades convencionales que determinarán la cuantía de la indemnización correspondiente.

4. La valoración referida en los números anteriores se referirá a la fecha de iniciación del proyecto de reparcelación, salvo que en la Ley o en este Reglamento se disponga otra cosa.

CAPÍTULO VI

Efectos de la reparcelación

Sección 1.ª Efectos jurídico-reales

Artículo 62. *Ocupación de los terrenos.*

Desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o, en su caso, de normalización de fincas, la Administración actuante o el agente responsable de la ejecución podrán ocupar los terrenos a los efectos de llevar a cabo las obras de urbanización correspondientes, sin perjuicio de lo dispuesto en el número 4 del artículo 45 del presente Reglamento.

Artículo 63. *Subrogación real de las antiguas parcelas por las nuevas.*

1. La aprobación de la reparcelación producirá, por sí misma, la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas fincas o parcelas por las nuevas resultantes, siempre que quede claramente establecida la correspondencia entre unas y otras.

2. Cuando opere la subrogación real, los derechos y las cargas no incompatibles existentes sobre las antiguas fincas o parcelas quedarán referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas resultantes adjudicadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y las cargas incompatibles con el planeamiento.

3. Cuando no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las fincas aportadas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de las personas adjudicatarias y éstas recibirán la plena propiedad de aquéllas, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo.

Esta misma regla se aplicará en los casos de adjudicaciones «pro indiviso» en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad.

Artículo 64. *Subsistencia de derechos y cargas existentes sobre las parcelas.*

1. En los casos de subrogación real, si existiesen derechos o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo de reparcelación deberá declararlo así y fijar la indemnización correspondiente.
2. Cuando se trate de fincas sobre las que no opere el principio de subrogación real, la extinción de los derechos y cargas se producirá por virtud del acuerdo de reparcelación.
3. Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban destruirse o demolerse, el acuerdo de reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios.

Artículo 65. *Entregas obligatorias de suelo a la Administración.*

1. La resolución aprobatoria del proyecto de reparcelación determinará la cesión de pleno derecho a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de entrega obligatoria, según el plan, para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en aquél.
2. Los terrenos dotacionales que el plan contemple como de dominio público quedarán afectados al destino propio de éste.

Artículo 66. *Afección con carácter real de los terrenos al pago de las cargas de urbanización.*

Las fincas resultantes que deban responder del pago de los gastos de urbanización quedarán afectadas, con carácter real y en los términos previstos por la normativa hipotecaria, al pago del saldo deudor que a cada una de ellas se asigne en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación aprobado y al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva que, en su día, se practique si resultara preciso.

No será preciso afectar las fincas al pago de los costes de urbanización cuando del proyecto de reparcelación resulte que la obligación de urbanizar se ha asegurado íntegramente mediante otro tipo de garantías, que deberán depositarse ante la Administración actuante y ser aprobadas por ésta. Asimismo, podrá cancelarse la afección siempre que se acredite, en los términos de la normativa hipotecaria y mediante certificación expedida por la Administración actuante, la recepción de las obras de urbanización que afecten a la parcela de que se trate y el haber sido íntegramente satisfechos los gastos de urbanización correspondientes.

Sección 2.ª Efectos económicos

Artículo 67. *Compensaciones en la cuenta de liquidación.*

1. Las partidas de distinto signo que, para una misma persona interesada, contenga la cuenta de liquidación, deberán ser compensadas entre sí, siendo exigible únicamente el saldo resultante.
2. Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de dicha reparcelación.

Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto.

3. Cuando así lo disponga el acuerdo de aprobación del Programa o si media acuerdo del agente responsable de la ejecución con las personas interesadas, los saldos deudores podrán compensarse con la cesión de terrenos edificables en la proporción establecida en el Programa de Actuación Urbanizadora o Rehabilitadora aprobado.

4. Los saldos deudores resultantes de la reparcelación tendrán, en todo caso, la condición de cantidades líquidas y exigibles. En caso de impago, procederá la vía de apremio.

Artículo 68. *Liquidación definitiva.*

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad objeto de aquélla.
2. La liquidación definitiva tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.
3. En la liquidación definitiva se tendrán en cuenta:

a) Los gastos de urbanización, prorrateables entre las personas adjudicatarias de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 111 de este Reglamento.
b) Los ajustes que hayan de practicarse en la cuenta de liquidación provisional para la correcta adecuación de ésta al acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación.
c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo acuerdo de reparcelación.

4. Si con posterioridad a la liquidación definitiva se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales con efectos sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en procedimiento nuevo y distinto.
5. No será necesario practicar la cuenta de liquidación definitiva si no se producen las circunstancias referidas en el número 3 de este artículo, en cuyo caso la cuenta de liquidación provisional se tendrá por definitiva a todos los efectos. No obstante, si se practicare, el saldo de la cuenta de liquidación definitiva podrá hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la normativa hipotecaria.

Artículo 69. *Procedimiento para la aprobación de la liquidación definitiva.*

La liquidación definitiva se redactará por la Administración actuante, de oficio o a instancia del Agente responsable de la ejecución o de cualquier otra persona interesada, quien la notificará a las personas titulares afectadas por la reparcelación y a las que, con posterioridad, hubieren hecho valer derechos inscritos ante la referida Administración, otorgándoles un plazo de audiencia de un mes. Transcurrido éste, previa la obtención de los informes técnicos y jurídicos que procedan, se dictará la resolución que corresponda, la cual, de ser aprobatoria, deberá publicarse en la misma forma que el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
Cuando se redacte a instancia de persona interesada, ésta deberá precisar qué circunstancia o circunstancias de las previstas en el número 3 del artículo anterior hacen necesaria su tramitación, justificándolas documentalmente.

Artículo 70. *Régimen fiscal de la reparcelación.*

Las aportaciones y adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de las personas propietarias, del Agente responsable de la ejecución o de las titulares de otros derechos comprendidos en la correspondiente unidad de actuación, de las exenciones y bonificaciones fiscales que para los tributos que graven, por cualquier concepto, los actos jurídicos documentados y las transmisiones patrimoniales, prevea la legislación general, autonómica y local.
En todo caso, de conformidad a lo dispuesto en la disposición adicional primera del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, forman parte de las operaciones de reparcelación para el cumplimiento de los principios de justa o equitativa distribución de beneficios y cargas y de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción pública urbanística, siéndoles de aplicación todas las disposiciones relativas a la reparcelación, incluidas, en su caso, las de carácter fiscal a que se refiere el párrafo anterior:

a) Las aportaciones de fincas o parcelas originarias sin urbanizar que hagan sus propietarios a los agentes urbanizadores y las Agrupaciones de Interés Urbanístico

constituidas en los términos de esta Ley para el desarrollo de la actividad de ejecución de la ordenación urbanística.

b) La obtención por las personas propietarias a que se refiere la letra anterior de solares resultantes de la ejecución de la ordenación urbanística como consecuencia de las aportaciones realizadas a la misma.

c) La obtención por la Administración actuante del suelo o de la cantidad en metálico equivalente a su valor que proceda por las cesiones establecidas en esta Ley o convenidas en aplicación de la misma.

TÍTULO III

Ejecución de las actuaciones urbanizadoras

CAPÍTULO I

Ejecución mediante actuaciones urbanizadoras

Artículo 71. *Las actuaciones urbanizadoras.*

1. En el suelo clasificado por el planeamiento territorial y urbanístico como urbanizable o urbano no consolidado conforme a lo dispuesto en el apartado B) y, en su caso, en la letra a) del apartado A) del número 3 del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística y concordantes del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley, la ejecución se llevará a cabo preceptivamente, al amparo de un Programa de Actuación Urbanizadora debidamente tramitado y aprobado y demás instrumentos urbanísticos que precise la actividad de ejecución y la justa distribución de beneficios y cargas debidamente tramitados y aprobados, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución de las obras de urbanización y cumplimiento de los deberes legalmente exigibles.

2. El ámbito para la ejecución de una actuación urbanizadora estará constituido por la unidad de actuación urbanizadora delimitada al efecto por los instrumentos aptos a tal fin, en los términos establecidos en los artículos 113 y 114 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

3. Es presupuesto de la programación de la actividad de ejecución la vigencia de la ordenación detallada para todo el ámbito que comprenda la unidad de actuación en los términos previstos en el artículo 24 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o, en su caso, del pertinente planeamiento de desarrollo.

Cuando la ordenación detallada se aprobase conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanizadora, la adjudicación de éste, una vez formalizada, quedará suspensivamente condicionada a la entrada en vigor de la ordenación que se ejecuta.

4. Para cada unidad de actuación urbanizadora delimitada a los efectos de la ejecución del planeamiento la Administración actuante deberá optar, a efectos de su desarrollo, por cualquiera de las formas de gestión previstas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, bien sea la gestión directa, en cualquiera de sus clases, o la gestión indirecta.

El modo de gestión adoptado podrá determinarse inicialmente en el correspondiente instrumento de planeamiento. No obstante, la Administración actuante podrá, en cualquier momento posterior, ratificar la decisión adoptada al respecto o, en su caso, modificarla mediante acuerdo debidamente motivado adoptado de oficio o a instancia de persona interesada.

Artículo 72. *El urbanizador en el régimen de gestión directa.*

1. En el régimen de la gestión directa podrán tener la condición de urbanizador las Administraciones públicas y demás entidades referidas en el número 1 del artículo 105 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Cuando se haya adoptado la forma de gestión directa, la Administración actuante podrá optar, motivadamente y a la vista tanto de las características del ámbito en el que deba realizarse la actuación urbanizadora como de las exigencias del interés público en la ejecución, entre la reparcelación o la expropiación.

3. Tanto cuando se proceda mediante reparcelación, como cuando se aplique instrumentalmente la expropiación para la ejecución del planeamiento, la Administración actuante podrá desarrollar la gestión utilizando las alternativas organizativas previstas en el número 3 del artículo 2 de este Reglamento, sin perjuicio de la contratación por el sujeto público gestor, cuando proceda y conforme a la legislación sobre contratos del sector público, de las distintas obras de urbanización que comprenda la actuación.

4. En el caso en que la Administración actuante opte por la expropiación para el desarrollo de una actuación urbanizadora concreta, procederá conforme a la legislación aplicable en la materia y, en lo que sea de aplicación, a lo previsto en el Título VI del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística y al presente Reglamento.

Artículo 73. *El urbanizador en el régimen de gestión indirecta.*

1. En el régimen de la gestión indirecta, el urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el agente responsable de la gestión para la total ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio suscrito al efecto, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. La relación entre el urbanizador y la Administración se regirá por lo dispuesto en el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento y, en el marco de los mismos, en los Planes, el Propio Programa y los actos adoptados para su cumplimiento, así como, supletoriamente, por la legislación sobre contratos del sector público de conformidad a lo dispuesto en el artículo 125 del referido Texto Refundido y, en su caso, la de régimen local.

3. La contratación por el agente urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización a un tercero se regirá por el derecho privado, si bien cuando resulte de la proposición jurídico-económica que se apruebe, el procedimiento de contratación deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 104 de este Reglamento.

CAPÍTULO II

Los Programas de Actuación Urbanizadora

Sección 1.ª Definición, objetos y funciones de los Programas de Actuación Urbanizadora

Artículo 74. *Definición y objetivos de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en los Municipios que cuenten con Plan de Ordenación Municipal en el suelo urbanizable y en el urbano no consolidado respecto de los terrenos sometidos a operaciones de reforma interior y/o delimitados como unidades de actuación, fijando la forma de gestión de aquélla y estableciendo de manera definitiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo del planeamiento y de la gestión necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer, al menos, los siguientes objetivos funcionales básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización de que se trate con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su ámbito de ejecución y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para

cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos pormenorizados.

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, tanto de carácter local como los sistemas generales adscritos o incluidos al ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del privativo de las personas propietarias de los terrenos para destinarlo al patrimonio público de suelo conforme a lo establecido en el apartado 2) y a las compensaciones previstas en el apartado 3) del párrafo segundo de la letra b) del artículo 68 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística.

3. El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos deberá distribuirse entre las parcelas con aprovechamiento lucrativo resultantes y afrontarse por las personas propietarias de éstas con la finalidad de cumplimentar el régimen urbanístico de la propiedad.

Artículo 75. *Funciones básicas de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

Los Programas de Actuación Urbanizadora:

a) Proveerán a la unidad de actuación de ordenación detallada, si careciere de ella o procediese modificarla, y describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

b) Preverán el inicio de la ejecución material de las obras de urbanización dentro de su primer año de vigencia y previa aprobación del proyecto de urbanización y de reparcelación, y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde la fecha establecida para su inicio.

Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actividad de ejecución.

d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, en el caso del régimen de gestión indirecta, mediante garantía financiera o real, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como urbanizador. El importe de la garantía no podrá ser inferior al siete por ciento del coste de ejecución material por contrata, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de urbanización, tanto interiores como exteriores al ámbito. Cualesquiera variaciones al alza que se produzcan sobre el referido coste determinarán la obligación de ampliar la garantía prestada, para que siempre y en todo caso ésta supere el porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada.

Sección 2.ª Contenido y documentación de los Programas de Actuación Urbanizadora

Artículo 76. *Contenido y documentación de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán:

1. Una alternativa técnica conformada por:

a) El documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada ya aprobada o que contenga propuesta de ordenación que complete detalladamente la del sector, o unidad de actuación, o modifique la determinada por el planeamiento. En los casos de gestión indirecta, las Bases establecidas para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora definirán la clase de plan a que se deberá ajustar la propuesta que se efectúe y los parámetros que deberá contener y aquellos que, en su caso, no podrá modificar.

Si la modificación propuesta afectara al área de reparto definida en el planeamiento, el aprovechamiento tipo resultante deberá cumplir las condiciones señaladas en los números 1 y 2 del artículo 71 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la

Actividad Urbanística, sin perjuicio de la aplicación posterior en el proyecto de reparcelación de lo dispuesto en el número 3 del artículo 72 del mismo Texto Refundido.

En el caso de incluir propuesta de modificación de la ordenación urbanística previamente establecida, la alternativa técnica deberá acompañarse de estudio de evaluación ambiental cuando así lo exija la legislación de pertinente aplicación y en los términos por ella requeridos.

b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1. Definición y esquema de las obras de urbanización, y de las conexiones con las redes exteriores municipales con el suficiente nivel de detalle para poder realizar mediciones concretas, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total, cuyo presupuesto se incluirá en la proposición jurídico-económica en todo caso.

2. Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar, así como de las redes de servicios de abastecimiento, suministro de energía y alumbrado, telefonía y cuantos otros vengan establecidos por el Plan o por el Programa.

3. Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, fuentes de suministro, suficiencia de los mismos y modo de obtención y financiación.

4. Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5. Capacidad de servicio de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización, del mobiliario urbano, obras de jardinería y señalización urbana.

6. Los proyectos, estudios o informes complementarios que, conforme a las Bases aprobadas, resulten necesarios para que puedan pronunciarse sobre la corrección de la actuación propuesta cualesquiera Administraciones o compañías suministradoras, de conformidad con la normativa aplicable de naturaleza sectorial; así como los demás que la persona aspirante a agente urbanizador entienda preciso incorporar.

c) Potestativamente, el proyecto de urbanización, lo que hará innecesaria la aportación del documento al que se alude en la letra b) anterior, y uno o varios proyectos de reparcelación. El proyecto de urbanización será exigible en cualquier caso cuando se pretenda la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución de las obras de urbanización.

2. En el caso de gestión indirecta, propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación en los términos establecidos en el artículo 13 de este Reglamento.

3. En el caso de régimen de gestión directa, relación precisa de los compromisos asumidos por la Administración actuante.

4. En todo caso, una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador, público o privado, y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos ya alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) La totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el número 1 del artículo 115 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 38 del presente Reglamento, indicando individualizadamente, y como mínimo, los costes de las obras de urbanización en presupuesto detallado y el beneficio empresarial que por su gestión propone el urbanizador.

Cuando las indemnizaciones establecidas en el artículo 44 de este Reglamento y, en concreto, las relativas a los costes por cese de actividad, traslados, etc., no puedan ser objeto de valoración en el momento de presentación de la proposición jurídico-económica, se podrá trasladar su determinación definitiva al proyecto de reparcelación, debiendo hacerse constar motivadamente esta circunstancia en la citada proposición, en cuyo caso su valoración se referirá a la fecha de iniciación de dicho proyecto. En cualquier caso, estos costes no se tendrán en consideración como criterio de adjudicación del Programa correspondiente, ni el incremento que su determinación definitiva pueda representar respecto de la previsión inicial de costes precisará de la previa aprobación de la retasación de cargas regulada en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

La cantidad total a que asciendan los costes tendrá la consideración de propuesta de precio cerrado, por el que el urbanizador ejecutará a su riesgo y ventura la labor urbanizadora, sólo revisable en el supuesto recogido en el párrafo anterior y en los supuestos a que se refiere el artículo 111 de este Reglamento.

c) Proporción o parte del aprovechamiento materializable en los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador y modo de cálculo de la misma, en caso de que se prevea el pago en solares edificables de valor equivalente a las cargas de urbanización que el urbanizador asume; o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de retribución de la gestión. El aprovechamiento que finalmente deba obtenerse se determinará con arreglo a lo establecido en el número 1 del artículo 109 de este Reglamento.

El beneficio empresarial en los casos de gestión directa sólo podrá percibirlo el urbanizador que adopte forma de sociedad urbanística en los términos de este Reglamento.

d) Incidencia económica de los compromisos adicionales que voluntariamente hubiese adquirido el urbanizador y con cargo a su beneficio empresarial, ya sean con la finalidad de efectuar aportaciones al patrimonio público de suelo, de realizar obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente o de afectar los terrenos que se le adjudiquen, bien por corresponder a su derecho o bien en retribución de su gestión, a la edificación con criterios de eficiencia ecológica que específicamente se determinen en las Bases o en la oferta de Programa o con fines de interés social.

e) El compromiso por parte del urbanizador de promover, en plazo inferior a veinticuatro meses o al que sea aplicable conforme a lo previsto en el número 2 del artículo 130 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la edificación de los solares con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública de los que resulte adjudicatario en concepto de retribución por su labor.

5. En todos los casos en que proceda, tras la aprobación del Programa, si no lo hubiera sido ya, se formulará el proyecto de reparcelación correspondiente, en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba.

Sección 3.ª Tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 77. *Iniciativa de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

Podrán formular y promover Programas de Actuación Urbanizadora:

1. Los Municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal.

Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio, y a aquélla como beneficiaria de la misma.

2. La Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades de derecho público o privado de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas

o a actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.

3. Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras.

4. Cualquier particular, sea o no persona propietaria de los terrenos, para obtener la adjudicación de la condición de urbanizador con arreglo a lo dispuesto en el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento. A los efectos previstos en este artículo las personas propietarias podrán constituirse en Agrupación de Interés Urbanístico, en los términos establecidos en la letra e) del número 5 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como en el presente Reglamento.

Artículo 78. *Obtención de información previa y publicidad de las actuaciones para la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora.*

1. Los legitimados para formular o promover Programas de Actuación urbanizadora, con carácter previo a la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora:

a) Podrán, sin perjuicio de la consulta previa de viabilidad para realizar actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva, formular consulta al Municipio de que se trate sobre el contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora a elaborar, así como solicitar y obtener de cualesquiera administraciones públicas completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

b) Podrán ser autorizados por el Municipio para ocupar temporalmente los terrenos eventualmente afectados por la propuesta de Programa que se pretenda elaborar a fin de obtener la información precisa, cumpliéndose las condiciones procedimentales y económicas dispuestas por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrán acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las administraciones públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

2. Cualquier persona, durante la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora, tendrá derecho a:

a) Conocer la documentación integrante de todas las actuaciones practicadas para la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora, para lo cual deberá resultar accesible para su consulta pública en las dependencias de la Administración responsable del procedimiento a lo largo de toda la instrucción de éste.

b) Solicitar y que se le facilite copia o certificación de los documentos aportados, así como de las disposiciones y actos administrativos adoptados en el seno del procedimiento, en los términos establecidos en la legislación sobre régimen jurídico de las administraciones públicas.

Subsección 2.ª Procedimiento para la aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión directa

Artículo 79. *Iniciación del procedimiento.*

1. En el supuesto de que la Administración actuante hubiera determinado en el propio planeamiento la aplicación del régimen de gestión directa para el desarrollo de una concreta actuación urbanizadora, la iniciación del procedimiento correspondiente podrá acordarse por parte de aquélla en cualquier momento.

2. En el supuesto de que la aplicación del régimen de gestión directa no hubiera sido acordada en el propio planeamiento, el acuerdo de iniciación del procedimiento deberá motivar de forma expresa las razones que justifican tal aplicación.

3. Tanto en un caso como en otro, el acuerdo de iniciación del procedimiento de aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión directa determinará si la actuación se ha de verificar por reparcelación o por expropiación en lo que a la forma de ejecución de la misma se refiere, contendrá la propuesta de Programa

de que se trate y acordará su sometimiento a los trámites de información pública y evacuación de los informes, preceptivos o no, que procedan.

4. La propuesta de Programa referida en el número anterior se compondrá de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica, que se formularán simultáneamente y en plicas abiertas, así como, potestativamente, del correspondiente proyecto de reparcelación o, en el caso de que se actúe mediante expropiación, de la correspondiente relación de personas titulares, bienes y derechos afectados.

Artículo 80. *Información pública y audiencia.*

1. La información pública se abrirá mediante anuncios publicados en:

a) El Diario Oficial de Castilla-La Mancha.
b) Simultáneamente o con posterioridad al señalado en la letra anterior, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad.
c) Medio electrónico que permita el acceso al mismo sin restricciones de cualquier ciudadano.

En dichos anuncios se identificará al promotor de la actuación y se señalará, mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos, el ámbito objeto de la actuación, refiriendo éste a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes.

2. Será preceptiva la notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta antes de la primera publicación del anuncio.

Se considerará titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a las personas que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

La entidad promotora de la actuación deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento. A dicha solicitud se deberá acompañar la acreditación del acuerdo de iniciación del procedimiento, la identificación del ámbito de la actuación en relación con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y una relación de las fincas o derechos afectados por la actuación, así como, en su caso, certificación administrativa acreditativa de su sujeción a los derechos de tanteo y retracto previstos en la sección 3.ª del Capítulo III del Título IV y demás disposiciones concordantes del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3. En los anuncios de información pública y en las notificaciones reguladas en el número anterior, se hará constar la posibilidad de formular alegaciones al contenido de la documentación expuesta en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente al de la última publicación del anuncio. Cuando se actúe por reparcelación, las notificaciones incluirán la advertencia a la persona propietaria de la posibilidad de hacer uso de la facultad prevista en el número 2 del artículo 118 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en iguales términos y condiciones que los regulados en el número 2 del artículo 106 de este Reglamento.

El anterior plazo, a los exclusivos efectos de información pública, se ampliará al que señale la legislación ambiental, en el supuesto de que el Programa deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.

En todo caso, el anuncio deberá hacer referencia expresa al régimen de gestión directa adoptado para la actuación y, en consecuencia, a no haber lugar a la presentación de alternativas técnicas ni proposiciones jurídico-económicas en competencia.

4. Cuando, mediante alegación debidamente fundamentada, cualquier particular propusiera la sustitución del régimen de gestión directa por el de gestión indirecta, la Administración actuante, siempre que, ponderando el interés público concurrente, considere dicha propuesta más beneficiosa para el desarrollo urbanístico del ámbito correspondiente, podrá resolver la terminación sin ulteriores trámites y el archivo del procedimiento para la

aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión directa, con determinación simultánea del régimen de gestión indirecta para el mismo ámbito de actuación.

5. Durante todo el período de información pública y de audiencia la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica formuladas, en orden a su consulta por los ciudadanos, deberán estar depositadas en dependencias de la Administración actuante y ser accesibles por medios telemáticos.

Artículo 81. *Informes de órganos administrativos.*

1. La Administración actuante, o, en su caso, la entidad promotora de la actuación, durante el período de información pública a que se refiere el artículo anterior, recabará informe de la misma o distinta Administración o de sus organismos o entidades adscritos o dependientes, cuando estén previstos legalmente como preceptivos. La Administración actuante interesará, además, la emisión de cuantos otros informes estime determinantes o simplemente oportunos para la correcta resolución sobre el Programa de Actuación Urbanizadora. Dichos informes deberán ser emitidos en el plazo máximo de un mes desde que sean solicitados, lo que se indicará expresamente en la correspondiente solicitud.

2. La solicitud de los informes a que se refiere el número anterior podrá conllevar la suspensión del plazo máximo para resolver y notificar la resolución correspondiente, de conformidad con la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

3. Cuando la Administración actuante no sea el Municipio, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 83 del presente Reglamento, será preceptiva la solicitud del informe de éste sobre la adecuación de la propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora al planeamiento urbanístico en vigor.

4. Cuando la Administración actuante no sea la de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y si la actuación afecta a Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, será preceptivo recabar el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación de las actuaciones y del expediente a las determinaciones de la ordenación urbanística vigente en los términos establecidos en el número 1 del artículo 122 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como de dichas determinaciones con respecto a las propias legislaciones sectoriales y demás prescripciones legales aplicables. No obstante, previa autorización expresa en cada caso de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe previo aquellos municipios con menos de 10.000 habitantes de derecho que así lo soliciten y los que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que, en conjunto, superen dicha cifra de habitantes, siempre que en ambos casos quede acreditada la disposición de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.

5. La falta de emisión en plazo de los informes anteriormente referidos no interrumpirá la tramitación del procedimiento, sin perjuicio de aquéllos que teniendo carácter preceptivo y determinante deban ser recabados con carácter previo a la adopción del acuerdo de aprobación definitiva del Programa.

6. En todo caso, cuando el planeamiento comprendido en la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora comporte modificación de la ordenación estructural establecida por el Plan de Ordenación Municipal, el informe a que se refiere el número 4 anterior será de preceptiva emisión por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, antes de que pueda resolverse sobre la aprobación de definitiva del referido Programa, y tendrá carácter vinculante.

Artículo 82. *Aprobación del Programa en el régimen de gestión directa.*

1. Concluidos los trámites regulados en los artículos anteriores, la Administración actuante procederá a resolver sobre la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

2. El plazo para resolver sobre la aprobación será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible para el órgano competente adoptar el acuerdo correspondiente.

3. A los efectos establecidos en el número anterior, se entenderá que la fecha desde la que es posible la adopción del acuerdo correspondiente es aquélla en la que la

Administración actuante disponga de todos los informes de carácter preceptivo para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 83. *Programas promovidos por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.*

1. Para la aprobación de los Programas de Actuación Urbanizadora formulados y promovidos por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, se observará el procedimiento de aprobación de los Planes Especiales que afecten a la ordenación estructural establecidos en los artículos 36 y 37 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en esta Sección.

2. En los Programas de Actuación Urbanizadora así aprobados se tendrá como Administración actuante a la de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la cual será competente para la aprobación de los proyectos de reparcelación, urbanización y demás instrumentos y actos de ejecución de dichos Programas.

Subsección 3.ª Gestión Indirecta: Procedimiento ordinario

Artículo 84. *Consulta previa respecto de la viabilidad de la transformación urbanizadora sobrevenida del suelo rústico de reserva.*

En el supuesto de plantearse una actuación urbanizadora sobrevenida en suelo rústico de reserva será de aplicación la regulación correspondiente a la consulta previa respecto de la viabilidad de la misma establecida en la letra b) del número 1 del artículo 10 y en el número 7 del artículo 64, ambos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico.

Artículo 85. *Iniciación del procedimiento ordinario.*

1. El procedimiento de aprobación de Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta se iniciará:

a) De oficio, por el Municipio y mediante aprobación de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora previstas en el artículo 86 del presente Reglamento.

b) A instancia de persona interesada, mediante solicitud dirigida al titular de la Alcaldía instando la formulación de las Bases y posterior sometimiento a información pública y aprobación de la pertinente alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora y restante documentación requerida por el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y por este Reglamento, a la que deberá acompañarse además acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora en la forma establecida en la legislación de contratos del sector público.

En ningún caso podrán resultar adjudicatarios de un Programa de Actuación Urbanizadora aquellos sujetos que están incursos en alguna de las prohibiciones para contratar establecidas por la legislación de contratos del sector público; limitación que se extenderá, en su caso, a la Agrupación de Interés Urbanístico a la que se hubieran incorporado, siempre que, de excluirse del cómputo la superficie aportada por la persona afectada por la prohibición, no se alcance la mitad de la superficie del ámbito de la actuación.

2. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de persona interesada, entre la documentación integrante de la alternativa técnica presentada podrá incluirse una propuesta de Bases para la adjudicación del Programa, en cuyo caso deberá incorporarse a la misma la justificación, suscrita por su redactor, de su ajuste a dicha propuesta de Bases.

3. La iniciación del procedimiento para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora en sede municipal impide la simultánea o posterior tramitación por el

procedimiento de impulso particular regulado en este Reglamento, de cualesquiera iniciativas de Programa que, total o parcialmente, afecten al mismo ámbito de actuación de aquél, haciéndose constar así en los edictos que se expongan al público, según lo previsto en el número 1 del artículo 87 del presente Reglamento.

4. Presentada la documentación referida en la letra b) del número 1, la persona titular de la Alcaldía del Municipio correspondiente, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales, adoptará el acuerdo que proceda de entre los tres siguientes:

a) Inadmitir a trámite la solicitud, con archivo de las actuaciones, cuando se dé el supuesto previsto en el número 3 anterior o cuando para el ámbito a que se refiera el Programa de Actuación Urbanizadora objeto de la solicitud no exista aún ordenación detallada debidamente aprobada y en vigor y cuya formulación se reserve el Municipio, señalando a la persona o personas interesadas su derecho a formular la propuesta de planeamiento que proceda.

b) Requerir a la persona solicitante o solicitantes para que en un determinado plazo, no superior a un mes, subsanen o complementen la documentación exigida y los requisitos establecidos en la letra b) del número 1 de este artículo.

c) Elevar al órgano competente, propuesta debida y suficientemente motivada de adopción del acuerdo que proceda de entre los dos siguientes:

1) Desestimación de la solicitud por no adecuarse al orden de prioridades y la secuencia del desarrollo urbanístico municipal.

2) Estimación de la solicitud con establecimiento de las pertinentes Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 86. *Bases para la formulación de Programas de Actuación Urbanizadora y selección del agente urbanizador.*

1. La selección del urbanizador ha de realizarse mediante procedimiento de pública competencia cuyas condiciones hayan sido previamente establecidas en las Bases para la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora que al efecto se aprueben, que habrán de ajustarse a los requisitos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento y, cuando en ellos esté expresamente previsto, en la legislación sobre contratos del sector público y, en su caso, la de régimen local.

2. Las Bases para la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora regularán todos o algunos de los siguientes aspectos:

a) Las determinaciones relativas al contenido técnico, jurídico y económico de las alternativas a presentar, que en el caso que la ordenación pormenorizada no se encontrara previamente aprobada o estando aprobada se autorizara su modificación, las Bases incluirán los objetivos sociales y urbanísticos que deberá alcanzar el planeamiento de desarrollo, así como las características básicas que deberán configurar su ordenación urbana y que comprenderán, como mínimo, esquema de su trama viaria, localización espacial de sus equipamientos, zonas verdes y, en su caso, la reserva para vivienda protegida, tipologías edificatorias aplicables y distribución cuantitativa entre el uso mayoritario y los compatibles en función de los parámetros jurídico-urbanísticos establecidos en el Plan de Ordenación Municipal.

b) Las prescripciones técnicas que, con carácter mínimo, deberán respetarse en la redacción del anteproyecto o, caso de que expresamente se requiera su presentación, proyecto de urbanización, de conformidad con lo que establece en las letras b) y c) del número 1 del artículo 76 del presente Reglamento. Así mismo precisarán la descripción y prescripciones técnicas de las infraestructuras que hayan de anticiparse para la funcionalidad de la actuación y que tengan un ámbito de servicio que exceda del propio de la actuación urbanizadora.

c) El procedimiento para la presentación de las alternativas técnicas y demás documentación integrante del Programa, señalando, en su caso, si cabe la posibilidad de optar por el procedimiento regulado en el artículo 121 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y así mismo expresarán la facultad

que asiste a la persona interesada que hubiera presentado la alternativa técnica original de modificar la misma a fin de adecuarla a las Bases aprobadas.

d) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de capacidad para contratar y de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles.

Cuando se prevea la adjudicación al urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización, las bases señalarán los requisitos exigibles de entre los establecidos para el contratista del contrato de obra en la normativa reguladora de contratos del sector público, así como si, en caso contrario, resultan exigibles los correspondientes al contrato de gestión de servicios públicos; y, además, y en su caso, la necesidad de cumplir con los requisitos de publicidad que para el contrato de obras se regulan en dicha normativa.

e) Obligatoriedad, en su caso y de conformidad con la legislación de pertinente aplicación, de informe de sostenibilidad y/o de impacto ambiental por razón de la propuesta de ordenación efectuada y/o de las obras de urbanización a realizar, respectivamente.

f) Criterios objetivos de adjudicación de la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, que habrán de ajustarse a aquéllos en los que debe fundarse toda decisión pública sobre programación, establecidos en el número 1 del artículo 123 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Tales criterios serán especificados por orden decreciente de importancia e incluyendo su ponderación, debiendo incluirse entre los criterios de valoración, cuando menos, los que procedan de los siguientes:

1. Con respecto a la alternativa técnica:

1.1 Mayor idoneidad del ámbito propuesto, en el caso de poder plantear variantes de la delimitación.

1.2 Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación detallada o las bases para su formulación aprobadas.

1.3 Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios de eficiencia ecológica que se determinen.

2. Con respecto a la proposición jurídico-económica:

2.1 Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora.

2.2 Compromisos más rigurosos. La Administración actuante podrá incluir entre éstos el que, cuando el urbanizador no vaya a realizar por sí mismo la ejecución material de las obras de urbanización, el procedimiento de selección del contratista o contratistas que intervengan se sujete al procedimiento reglado previsto en el artículo 104 de este Reglamento. La Administración actuante deberá justificar la inclusión de este compromiso, fundándola en la mejor realización de la actividad de ejecución o la mejor satisfacción de los intereses generales.

2.3 Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación.

2.4 Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a las personas propietarias, sin mengua de la calidad, siempre que se justifiquen rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias, si las bases hubieran concretado que bajas tendrán esta consideración.

2.5 Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por el apoyo expresado de las personas propietarias con los que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de las personas propietarias afectadas por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo, salvo que aquéllos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

2.6 Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización.

2.7 Menores plazos de edificación de solares destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública que, en su caso, correspondan al urbanizador como retribución de su labor.

2.8 Mayor compromiso de vinculación a vivienda protegida de los solares que, en su caso, correspondan al urbanizador.

2.9 Mayores garantías de cumplimiento, tanto en cuantía como en inmediatez de su realización.

2.10 Mayores compromisos adicionales de interés público a cargo del urbanizador.

g) Condiciones a que esté previsto sujetar la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

h) Garantías que en su caso deban aportarse, y momento en que deberán serlo, por quienes formulen alternativas técnicas, así como la que deba constituirse en el caso recogido en el número 1 del artículo 88 del presente Reglamento, en cuyo caso la acreditación de su constitución deberá acompañarse a la solicitud de la prórroga interesada para la presentación en competencia de alternativa técnica sustancialmente distinta.

i) Lugar de presentación de las proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio, especificando si podrán ser presentadas por cualquiera de las formas previstas en la legislación reguladora del procedimiento administrativo común y señalando en tal caso el órgano al que deberá anunciarse su presentación y el modo de llevarla a efecto.

3. Las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se tramitarán y aprobarán bajo el procedimiento establecido para las ordenanzas municipales en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. El acuerdo por el que, conforme a la letra c) del número 4 del artículo 85 del presente Reglamento, el órgano municipal competente estime la solicitud formulada, determinará la iniciación del procedimiento.

4. La publicación del acuerdo de aprobación de las Bases y del contenido íntegro de éstas se practicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, pudiendo señalarse que dicha publicación conlleva la apertura del trámite a que se refiere el número 1 del artículo siguiente.

5. Para orientar la formulación municipal de las Bases a que se refiere este artículo, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y territorial podrá aprobar mediante Orden de su titular un modelo de Bases para la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.

Artículo 87. *Información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas en el procedimiento ordinario.*

1. Una vez aprobadas y publicadas las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, la persona titular de la Alcaldía abrirá un período de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, comenzando a correr dicho plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio.

En el supuesto de que la alternativa técnica presentada se ajuste a las Bases aprobadas, se someterá igualmente a información pública durante el referido plazo, el cual, a los exclusivos efectos de información pública, se ampliará al que señale la legislación ambiental, en el supuesto de que el Programa deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.

En dichos edictos:

a) Se señalará el plazo de duración de la información pública a la que se somete la alternativa.

b) Se identificará la fecha de publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

c) Se identificará al promotor de la actuación.

d) Se señalará, mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos, el ámbito objeto de la actuación refiriendo éste a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes.

e) Se advertirá de la posibilidad de formular alternativas técnicas, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas de convenio y proposiciones jurídico-

económicas relativas tanto a la propia alternativa técnica como a las presentadas por otros licitadores. En el supuesto de que se hubiera sometido a información pública una alternativa técnica, se advertirá igualmente de la posibilidad de formular alegaciones frente a ella.

f) Se hará expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular previsto en el artículo 91 de este Reglamento.

g) La advertencia de que las personas propietarias podrán ejercitar la facultad prevista en el número 2 del artículo 118 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, dando cumplimiento a lo dispuesto en el número 2 del artículo 106 de este Reglamento.

2. Será preceptiva la notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, antes de la primera publicación del anuncio.

Se considerará titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a las personas que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

La Administración actuante, o en su caso el proponente de la alternativa a través de ésta y a su costa, deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad, en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento. A dicha solicitud se deberá acompañar la identificación del ámbito de la actuación en relación con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y una relación de las fincas o derechos afectados por la actuación, así como, en su caso, certificación administrativa acreditativa de su sujeción a los derechos de tanteo y retracto previstos en la sección 3.ª del Capítulo III del Título IV del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

La notificación contendrá la misma información que el edicto regulado en el número anterior.

3. Sin perjuicio de lo anterior, en el caso en que durante el período de información pública se presentasen alternativas técnicas en competencia que ampliasen el ámbito de actuación previsto, se notificará de forma inmediata a las personas titulares de derechos afectados por la variante propuesta en la misma forma establecida en el número anterior.

4. Sólo se podrá presentar una única alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora por quien esté interesado en competir por la adjudicación de la gestión de la ejecución del mismo.

Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, quien haya presentado la solicitud en cuya virtud se haya iniciado el procedimiento, podrá presentar una nueva alternativa ajustada a las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que finalmente resulten aprobadas.

5. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, acompañadas de la documentación expresada en el número 1 del artículo 76 del presente Reglamento y de la demás documentación que, en su caso, exijan las Bases.

Artículo 88. *Prórrogas del período de información pública y presentación de alternativas técnicas.*

1. Si durante los primeros diez días de información pública y presentación de alternativas, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica que, dentro de los términos establecidos en las Bases de adjudicación, resulte sustancialmente distinta a la inicial, bien con respecto a su ordenación detallada por que así estuviera establecido en las mismas, bien con respecto a las obras de urbanización o resto de determinaciones que integran las alternativas, y prestara la garantía establecida en las Bases, el plazo de veinte días anterior quedará prorrogado por veinte días adicionales, prórroga de la que únicamente podrá beneficiarse en lo que a presentación de alternativa se refiere quien la haya solicitado y prestado la garantía requerida.

2. Sin embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo mínimo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa durante el aludido plazo, haya sido éste prorrogado o no, se suplementará dicho período en los días necesarios hasta alcanzar el mínimo de veinte días para cada una de ellas.

3. Las prórrogas, en cualquiera de las modalidades descritas en los números anteriores, se harán constar en el expediente, se anunciarán en el tablón de anuncios del Municipio y se comunicarán a quienes, por desconocerlas, presenten plicas prematuramente. Asimismo también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

Artículo 89. *Presentación de proposiciones jurídico-económicas.*

1. Finalizado totalmente el período de información pública y presentación de alternativas, cualquier persona podrá presentar proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenios, en plica cerrada, durante los diez días siguientes a la finalización de dicho período, referidas a cualquiera de las alternativas técnicas presentadas, ya sea a la propia o a la del resto de concursantes. En todo caso, cada licitador tan sólo podrá presentar una única propuesta de convenio y una proposición jurídico-económica a una misma alternativa técnica.

2. En el supuesto de que quien presente proposición jurídico-económica no hubiera presentado inicialmente alternativa técnica propia, a su proposición deberá acompañar los documentos por los que se acredite la personalidad del postulante, justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora en la forma establecida en la legislación aplicable al contrato de gestión de servicios públicos; sin que resulte exigible la clasificación, salvo que en el caso de que se pretenda la adjudicación al urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización, así lo requieran las Bases.

3. La presentación de proposiciones y propuestas de convenio podrá tener lugar en cualquiera de las formas previstas por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, dentro del plazo señalado en el número 1 anterior, respetándose siempre el secreto de su contenido. El licitador deberá justificar al Municipio ese mismo día la presentación efectuada, mediante la remisión por cualquier medio fehaciente, especificando la fecha y hora de imposición, la identificación de la persona remitente y de su representante, la identificación de la persona destinataria y la licitación a la que se concurre, por referencia al anuncio de la misma.

Transcurridos diez días desde la fecha indicada sin que el órgano de contratación haya recibido las plicas, éstas no serán admitidas en ningún caso.

Una vez finalizado el plazo de recepción o tan pronto sean recibidas en caso de haberse anunciado la presentación, la persona encargada del Registro administrativo expedirá certificación de la documentación recibida para su entrega al órgano de contratación.

Artículo 90. *Apertura de plicas.*

1. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas o del plazo de diez días a que se refiere el número 3 del artículo anterior. De su desarrollo y resultado se levantará acta bajo fe pública administrativa y ante dos testigos.

2. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación a todos los efectos durante los veinte días siguientes al de apertura de plicas. Las personas competidoras, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones en una única que, acompañada de la correspondiente solicitud dirigida al Municipio, se notificará a las personas interesadas personadas en el procedimiento.

3. Las personas propietarias o afectadas por la actuación podrán, además, ejercer la facultad prevista en el número 4 del artículo 108 de este Reglamento.

Subsección 4.ª Gestión Indirecta: Procedimiento simplificado o de impulso particular

Artículo 91. *Utilización del procedimiento simplificado o de impulso particular.*

1. Cuando así lo prevean las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, las personas particulares que formulen una alternativa técnica y pretendan la adjudicación de la gestión de su ejecución podrán obviar los trámites del procedimiento ordinario regulado en los artículos 84 y siguientes, dando cumplimiento a lo siguiente:

a) Depositarán una copia de la alternativa técnica ante el órgano correspondiente del Municipio.
b) Protocolizarán la alternativa técnica mediante acta autorizada por Notario con competencia territorial en el Municipio afectado.
c) Justificando el cumplimiento de lo dispuesto en las letras anteriores, realizarán por sí mismos las actuaciones ante el Registro de la Propiedad que se regulan en el número 2 del artículo 87 del presente Reglamento.
d) Por sus propios medios, expondrán la alternativa técnica al público a fin de que se puedan formular alegaciones frente a la misma, y abrirán el simultáneo plazo para la presentación de alternativas técnicas en competencia, en los términos establecidos en el artículo 87 de este Reglamento, realizando las notificaciones y la publicación de los anuncios que se regulan en dicho artículo.

En todas esas actuaciones se señalará con claridad:

a) El objeto y las características esenciales de su iniciativa, así como el resto de requisitos señalados en el número 1 del artículo 87.
b) La Notaría donde estén protocolizados los documentos que la comprenden.
c) Los datos que permitan identificar el ejemplar depositado en el Municipio.
d) El plazo de información pública de la alternativa expuesta, el cual se determinará de conformidad con lo dispuesto en el número 1 del artículo 87.
e) La advertencia de que, dentro del plazo de información pública, cualquier persona podrá comparecer en dicha Notaría para obtener, a su costa, copia del acta a que se refiere la letra b) anterior, o solicitar que se le exhiba la misma.
f) La posibilidad de consultar en el Municipio las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar en él, para su incorporación a las mismas, tanto alegaciones como alternativas técnicas que pretendan competir con la expuesta al público.

2. Será de aplicación asimismo la regulación prevista en el procedimiento ordinario para la presentación de proposiciones jurídico-económicas y apertura de plicas, siendo precisa, para que esta última pueda tener lugar, la acreditación del cumplimiento de lo dispuesto en el número anterior.
3. Iniciado el procedimiento para la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora por el procedimiento regulado en este artículo, no podrá iniciarse procedimiento alguno para otra iniciativa de Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 92. *Las prórrogas para la presentación de alternativas en el procedimiento simplificado o de impulso particular.*

1. Las prórrogas establecidas en el artículo 88 del presente Reglamento, así como su regulación en éste, serán de aplicación en el procedimiento simplificado o de impulso particular.
2. La solicitud de prórroga conforme al número anterior deberá ser acreditada, dentro de los dos días siguientes a su formalización, al titular de la Notaría en la que se protocolizó la alternativa técnica, a fin de que éste la incorpore en la correspondiente acta.

Subsección 5.ª Terminación de los procedimientos para la aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora a desarrollar en régimen de gestión indirecta

Artículo 93. *Aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.*

1. Concluidas las actuaciones anteriores, el órgano competente, en aplicación de las Bases establecidas para la adjudicación, y considerando en todo caso los informes técnicos y jurídicos emitidos a tal fin, adoptará acuerdo debido y suficientemente motivado en alguno de los siguientes sentidos:

a) Determinará, introduciendo las modificaciones que procedan, el Programa de Actuación Urbanizadora que entienda más conforme con el interés general definiendo su contenido mediante la elección, en su caso, de una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica, de entre las diversas iniciativas presentadas, a fin de que prosiga la tramitación para su aprobación y adjudicación.

b) Rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora, por considerar que ninguna de ellas se adecua a las Bases establecidas, resolviendo la no programación del terreno y la convocatoria de concurso en orden a su adjudicación, la formulación de nuevas Bases o proceder, en su caso, a la ejecución en régimen de gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para el interés público.

2. Adoptado el acuerdo referido en la letra a) del número anterior, el Municipio procederá a recabar los informes a que se refiere el artículo 81 de este Reglamento. No obstante, la persona titular de la Alcaldía podrá recabar los informes referidos en este precepto con anterioridad si sólo hubiese sido presentada una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

3. En todo caso, si antes de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, la Administración actuante observara la falta de notificación a alguna persona propietaria afectada por la actuación, procederá a notificarle abriendo un plazo excepcional de veinte días exclusivamente para presentar alegaciones en el procedimiento.

4. Los acuerdos adoptados por la Administración actuante en materia de programación deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en las Bases establecidas.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el número 1 del artículo 122 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, cuando, en virtud de las Bases establecidas, la aprobación definitiva de la variante de la ordenación que, en su caso, incluya la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora modifique la ordenación estructural del planeamiento vigente en los términos permitidos por la letra a) del número 2 del artículo 86 del presente Reglamento, o resulte de la incorporación al proceso urbanizador, previa evacuación de la consulta pertinente, de una actuación sobrevenida en el suelo rústico, el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso, resolverá lo que proceda mediante acuerdo motivado debida y suficientemente en el que, en su caso:

a) Aprobará la nueva ordenación.

Esta aprobación se entenderá inicial respecto de la modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal y definitiva en todo lo restante.

La aprobación inicial a que se refiere el párrafo anterior se entenderá legalmente otorgada también en calidad de definitiva, bajo la condición suspensiva de emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística en sentido favorable a la modificación de la ordenación estructural en los mismos términos de su aprobación inicial municipal. El informe vinculante de la Consejería deberá ser evacuado en el plazo máximo de un mes.

b) Aprobará el Programa de Actuación Urbanizadora.

Esta aprobación se entenderá otorgada, en su caso, bajo la misma condición suspensiva a que se refiere la letra anterior en su párrafo segundo.

6. Los acuerdos que conforme a lo dispuesto en los números 1 y 5 de este artículo debe adoptar el órgano competente, caso de ser aprobatorios podrán serlo en la misma sesión cuando sólo se hubiere presentado una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica y se hubiese dado cumplimiento a lo dispuesto en el número 2. En este supuesto, cuando no se requiera la aprobación inicial, podrá procederse a la aprobación del Programa en los términos establecidos en el artículo siguiente.

Artículo 94. *Plazo para la aprobación municipal de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.*

1. El plazo para que el Ayuntamiento en Pleno o el órgano que resulte competente, en su caso, resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible para el órgano competente adoptar el acuerdo correspondiente.

2. A los efectos establecidos en el número anterior, se entenderá que el día a partir del cual es posible la adopción del acuerdo correspondiente es aquel en el que la Administración competente dispone de todos los informes de carácter preceptivo para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el número 1 del artículo 101 de este Reglamento, la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora implicará la atribución a la persona adjudicataria de la condición de Agente responsable de la gestión de la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, no surtiendo efecto alguno hasta que este haya sido formalizado.

El acuerdo de aprobación podrá adjudicar, motivadamente y en función de las Bases establecidas, la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora a quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica correspondiente más adecuada a la alternativa técnica adoptada.

4. Cuando se presente una única propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora basada totalmente en la ordenación urbanística en vigor y formalizada debidamente y reuniendo todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo máximo sin resolución expresa por el órgano municipal competente, el proponente podrá entender producida la aprobación y adjudicación por silencio administrativo y, en tal caso, previa presentación de la preceptiva garantía, requerir al Municipio para que proceda a la suscripción del correspondiente convenio.

Artículo 95. *Aprobación condicionada.*

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que quede suficientemente garantizado el cumplimiento de las correspondientes condiciones relativas a la interconexión de las actuaciones y se prevea una adecuada coordinación entre todas ellas.

La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquélla por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad. A tal fin, se estará a lo que dispone el artículo 39 del presente Reglamento.

2. El incumplimiento por el urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexa podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora.

La persona adjudicataria de un Programa condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del urbanizador principal, con los requisitos establecidos en el número 2 del artículo 98 del presente Reglamento.

Artículo 96. *Criterios de adjudicación.*

1. A los efectos del número 1 del artículo 93 del presente Reglamento, se procederá a valorar las alternativas técnicas y las proposiciones jurídico-económicas con estricto cumplimiento a la ponderación establecida en las Bases y seleccionándose la propuesta que

mayor valoración conjunta alcance, en los términos establecidos en los apartados 1 y 2 de la letra f) del número 2 del artículo 86 de este Reglamento.

En el caso de que la propuesta seleccionada corresponda a una proposición jurídico-económica ofertada por urbanizador distinto a la persona autora de la alternativa técnica aprobada, se estará a lo dispuesto en el artículo 98 del presente Reglamento.

2. En cualquier caso, la Administración actuante podrá introducir las modificaciones que considere oportunas para el interés general, tanto en la alternativa técnica como en la proposición jurídico-económica elegidas, debiendo motivarlas, en su caso, con relación a las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, así como a razones de interés general basadas en los principios rectores de la actuación pública establecidos en los artículos 4, 5 y 6 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En ningún caso podrá desnaturalizarse la propuesta original elegida en términos que impliquen defraudación objetiva del principio de libre concurrencia. En este sentido, las propuestas relativas a la ordenación detallada no deberán vulnerar los requisitos establecidos en la letra a) del número 1 del artículo 76 del presente Reglamento ni el importe económico diferenciarse en más o en menos de un veinte por ciento con respecto a la propuesta de cargas correspondiente a la alternativa seleccionada.

En caso de que la variación fuera superior, antes de la aprobación y adjudicación del Programa deberá concederse audiencia a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de la actuación por plazo de diez días, durante el cual podrán declinar su participación en la actuación, mediante el ejercicio de la facultad prevista en el número 2 del artículo 106 de este Reglamento o dejar sin efecto la comunicación remitida si la hubieren ejercido con anterioridad.

No obstante, la proposición jurídico-económica podrá actualizarse con arreglo a la variación del índice de precios al consumo, si la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se hubiera producido en plazo superior a un año desde que se inició el período de información pública de las alternativas técnicas por causas no imputables al urbanizador.

Artículo 97. *Formalización de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.*

1. La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otro, tanto por el Municipio como, en su caso, por aquellas otras personas que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución, y que podrá ser suscrito igualmente por las personas propietarias que quieran ser parte en el mismo. En dicho convenio se harán constar, al menos, como obligaciones esenciales, la de que la obra se ejecute con arreglo a las previsiones del proyecto que las contemple, las condiciones y los compromisos de gestión y los plazos para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Asimismo, se fijarán los plazos preclusivos para presentar, en su caso, los documentos técnicos rectificados en función de las condiciones establecidas en la adjudicación, así como los documentos de proyecto de urbanización y de reparcelación para proceder a su tramitación, si no hubiesen sido aprobados junto con el Programa de Actuación Urbanizadora.

También se hará constar la retribución alzada y cerrada que percibirá el urbanizador por la asunción, a su riesgo y ventura, de las obligaciones a cuyo cumplimiento se obliga, sólo revisable en los supuestos regulados en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística y en este Reglamento.

No podrán introducirse en el convenio urbanístico determinaciones que no resulten de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Con carácter previo a la suscripción del convenio la persona adjudicataria deberá haber aportado la garantía establecida en las Bases. Una vez aprobado definitivamente un Programa de Actuación Urbanizadora y con él la correspondiente propuesta de convenio, el Municipio emplazará a la persona adjudicataria para que aporte tal garantía y suscriba seguidamente el texto definitivo del convenio dentro del plazo de los quince días siguientes.

El emplazamiento podrá contenerse en la misma resolución por la que se apruebe el Programa de Actuación Urbanizadora.

3. La persona adjudicataria podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que ella ofreció, si bien tal renuncia no cabrá siempre que las modificaciones se ajusten al límite establecido en el párrafo segundo del número 2 del artículo 96 de este Reglamento.

La renuncia por otras causas, no justificadas, conllevará, en su caso, la pérdida de la garantía provisional que las Bases hubieren podido establecer y del derecho al reembolso de los gastos regulado en el número 1 del artículo siguiente, pudiendo procederse a la selección de una nueva persona adjudicataria.

4. La adjudicación del Programa no surtirá efecto alguno hasta que no se dé cumplimiento a lo dispuesto en este artículo. Si se desatendiere el emplazamiento para la entrega de la garantía y firma del convenio, el Municipio podrá dejar sin efecto la adjudicación y proceder a la selección de una nueva persona adjudicataria, lo que conllevará, en su caso, la pérdida de la garantía provisional que las Bases hubieren podido establecer y del derecho al reembolso de los gastos regulado en el número 1 del artículo siguiente.

Artículo 98. *Derecho de reintegro y derecho de subrogación.*

1. Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló la alternativa o los estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa de Actuación Urbanizadora aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador adjudicatario, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios, así como de los demás que en su tramitación hubiere incurrido, en favor de quien los realizó y aportó, sin que puedan superar los que para tales conceptos hayan sido establecidos en la proposición jurídico- económica aprobada.

En los casos previstos en los números 3 y 4 del artículo anterior, las cantidades que proceda rembolsar se determinarán por el Municipio y quedarán en su beneficio.

2. Asimismo, en el caso en que la persona que formuló la alternativa técnica que sirva de base para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora no resulte adjudicataria de éste, aquélla persona podrá subrogarse en la situación de la adjudicataria elegida, asumiendo y asegurando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a ésta. La subrogación deberá solicitarse al Municipio dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

Artículo 99. *Cesión de la condición de urbanizador.*

1. El urbanizador podrá, en cualquier momento, solicitar autorización al Municipio para ceder su condición a tercera persona que se subrogue en todas sus obligaciones respecto de aquél y de las personas propietarias de los terrenos. La solicitud, que deberá estar suscrita por la persona cedente y la tercera adquirente, deberá acompañar la siguiente documentación:

a) La acreditación de que la persona cedente se encuentra al corriente de todas las obligaciones esenciales del convenio urbanístico suscrito.

b) La acreditación de que la tercera adquirente reúne los mismos requisitos establecidos en las Bases que la persona adjudicataria cedente.

c) La garantía que la tercera adquirente deberá prestar o, en su defecto, la acreditación de que la garantía ya prestada quedará subsistente y afecta al cumplimiento de las obligaciones derivadas del Programa por aquélla.

d) El texto íntegro de la minuta de escritura pública que las partes proyecten firmar.

2. El Municipio podrá autorizar la cesión, salvo que entienda que se produce menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación. La cesión se formalizará en escritura pública a la que se incorporará certificación del acuerdo que la autorice, no surtiendo efecto alguno frente al Municipio hasta tanto no haya sido depositada copia autorizada de la referida escritura en el mismo.

3. La denegación de la solicitud autorizará al Municipio para acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación, salvo que se considere más beneficioso para el interés general la continuación del contrato.

4. La cesión parcial, por tramo o porción minoritaria de la actuación, a la que serán aplicables las reglas de los números anteriores, requerirá que entre la persona cedente y adquirente asuman frente al Municipio, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Subsección 6.ª Notificación a las personas interesadas, publicidad y publicación de los Programas de Actuación Urbanizadora

Artículo 100. *Notificación a las personas interesadas del acuerdo de aprobación definitiva de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

1. La Administración actuante deberá notificar a las personas interesadas el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

No se llevará a efecto lo previsto en el artículo siguiente antes de haber remitido estas notificaciones.

2. En la notificación se hará constar, cuando proceda:

a) La posibilidad de las personas propietarias de escoger entre los diferentes modos de retribución que prevea el Programa, dentro del plazo del mes siguiente a la fecha de publicación del acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante.

b) En el caso de que el único modo de retribución del urbanizador que prevea el Programa sea la cesión de terrenos edificables, la posibilidad de solicitar el pago en metálico cuando la persona propietaria se muestre disconforme con la proporción de terrenos que le corresponda ceder, mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante, dentro del mes siguiente a la recepción de la notificación.

c) El deber de asegurar el pago, antes de la finalización de la información pública del proyecto de reparcelación, mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el urbanizador, de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del número 3 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. La notificación efectuará la advertencia de que si la garantía no fuere presentada en plazo, el urbanizador podrá optar por percibir su retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando así lo prevea el Programa de Actuación Urbanizadora, o exigir a la Administración actuante a que proceda a la exacción de la cantidad que deba garantizarse mediante apremio administrativo sobre los bienes de la persona propietaria incumplidora.

Artículo 101. *Publicidad y publicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

1. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, y, en el caso de gestión indirecta, prestadas las garantías y suscrito el convenio, en los términos del artículo 97 de este Reglamento, la Administración actuante procederá a la inscripción del mismo en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico, a cuyo fin deberá aportarse certificación del acto de su aprobación y adjudicación, así como una copia de los documentos que integren la alternativa técnica y, en su caso, de la proposición jurídico-económica, de la garantía prestada y del convenio suscrito, todo ello debidamente diligenciado por la persona titular de la Secretaría de la Corporación, tanto en papel como en soporte informático.

Del mismo modo se procederá en el supuesto de que la aprobación del Programa se verifique por silencio administrativo, tal y como se prevé en el número 4 del artículo 94 de este Reglamento.

2. Una vez inscrito el acto de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, el Municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha mediante edicto en el que, como mínimo, se hará constar:

a) Ámbito de la actuación y personas propietarias de terrenos y titulares de bienes afectados.
b) Contenido del convenio y de la proposición económica desagregados en los aspectos establecidos en el número 4 del artículo 76 de este Reglamento.
c) Garantías a asumir por las personas propietarias en función de lo establecido en la letra b) del número 1 del artículo 110 de este Reglamento.
d) Los datos identificativos de la inscripción del Programa en el referido Registro.

3. Con independencia de lo dispuesto en los dos números anteriores, el contenido normativo del documento de ordenación que, en su caso, resulte aprobado conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanizadora deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia en los términos establecidos en el Reglamento de Planeamiento.

Sección 4.ª Ejecución de Programas de Actuación Urbanizadora por urbanizador

Subsección 1.ª Cuestiones generales

Artículo 102. *Regulación de las actuaciones del urbanizador.*

1. Las relaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se regirán, en el orden y con el carácter que se exponen, por lo dispuesto en:

a) El Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística y el presente Reglamento.
b) Los eventuales planes de ordenación territorial y urbanística que pudieran ser de aplicación.
c) El propio Programa de Actuación Urbanizadora.
d) Los acuerdos adoptados para el cumplimiento del Programa de Actuación Urbanizadora.
e) Con carácter supletorio y para todo lo no previsto en las normas, determinaciones y decisiones anteriores, la legislación reguladora de los contratos del sector público en los términos establecidos por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Las relaciones entre el urbanizador y el contratista ejecutor material de las obras de urbanización, si fueran diferentes, se regirán por este Reglamento y las determinaciones que las Bases hubieren podido establecer para su selección y, en todo lo demás, con arreglo al derecho privado.

Artículo 103. *Contratación de prestaciones accesorias.*

Para que el urbanizador pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero sin transmitirle sus responsabilidades frente la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

Subsección 2.ª Contratación y ejecución de las obras de urbanización

Artículo 104. *Contratación de las obras de urbanización.*

1. Cuando así se estableciese en el Programa aprobado, el urbanizador adjudicatario de la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, contratará la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al mismo, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) La contratación de las obras de urbanización podrá efectuarse de manera parcial, mediante su división en lotes, cuando circunstancias técnicas lo aconsejen, sin que quepa fraccionarlas con el sólo propósito de eludir los requisitos establecidos por la ley reguladora de los contratos del sector público.
b) Cada contratación requerirá la elaboración de un pliego de condiciones en el que se precisen, como mínimo, las siguientes:

1.ª Presupuesto de Licitación de las obras de urbanización, que será, como máximo, el presupuesto de contrata establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. En el caso de que no se licite la totalidad de las obras, se aplicará un principio de proporcionalidad y la suma de las sucesivas licitaciones no podrán exceder esta cantidad.

2.ª Plazo para presentación de ofertas que, como mínimo, será de un mes a contar desde la última publicación del anuncio de la convocatoria e identificación del lugar en que deberán depositarse. Las ofertas se presentarán en sobre cerrado, selladas y firmadas en todas sus hojas por el contratista, de cuya entrega se facilitará justificante por el urbanizador. El contratista deberá depositar igualmente, en sobre cerrado, en el Registro municipal, copia de la hoja resumen del presupuesto debidamente sellada y firmada.

3.ª Características del contratista y, en concreto, las relativas a la capacidad de obrar y a la solvencia económica, financiera y técnica, así como a la no afectación por prohibición legal alguna para contratar con las Administraciones públicas.

4.ª Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

c) El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por la Administración actuante, que deberá resolver sobre él en el plazo de veinte días desde su presentación, entendiéndose automáticamente aprobado por el mero transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa alguna.

d) El contrato deberá adjudicarse por procedimiento abierto, al que deberá admitirse a todo contratista que reúna las condiciones requeridas y cuya convocatoria se anunciará en la forma y con los requisitos establecidos en las Bases y, en su defecto, para el contrato de obras públicas en la legislación de contratos del sector público. La Administración actuante podrá autorizar la utilización de otros procedimientos cuando razones de interés público lo aconsejen.

e) La selección del contratista por el urbanizador será comunicada a la Administración actuante a los efectos de su aprobación por ésta, que deberá otorgarla cuando el contratista y la proposición por éste formulada reúnan todos los requisitos legales, dentro de los veinte días siguientes a la comunicación recibida, transcurrido cuyo plazo se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo.

f) Las relaciones entre el urbanizador y el contratista se regirán, en todo lo relativo al cumplimiento y liquidación del contrato, por el Derecho privado.

2. Lo dispuesto anteriormente no será de aplicación cuando, reuniendo el urbanizador los requisitos determinantes de la capacidad económica y técnica para ello, establecidos en las Bases, la ejecución directamente por la persona adjudicataria de las obras de urbanización hubiera formado parte del objeto del concurso conforme a determinación expresa de las referidas Bases para la adjudicación del Programa, en cuyo caso dicha ejecución se entenderá incluida entre las obligaciones a cumplir por el urbanizador en su condición de persona adjudicataria.

3. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística aprobará, mediante Resolución, un modelo de pliego de condiciones para la contratación por los urbanizadores, cuando proceda, de las obras de urbanización.

4. Aun cuando se siga el procedimiento de contratación regulado en este precepto, el responsable de la ejecución del Programa será en todo caso el agente urbanizador adjudicatario del mismo.

Artículo 105. *Acta de replanteo.*

1. El comienzo de las obras de urbanización requerirá el previo levantamiento del acta de replanteo de las obras, que deberá ser suscrita por la Administración actuante y el urbanizador, y entre éste y el contratista, en su caso. También será suscrita por los técnicos designados por el urbanizador para su supervisión.

El replanteo consistirá en la comprobación de la realidad geométrica de la obra urbanizadora o de la parte de la misma que pretenda ejecutarse.

Este acto no podrá tener lugar hasta que haya sido aprobado el proyecto de urbanización y contratadas las obras de urbanización. Tampoco podrá tener lugar antes de que haya sido publicada la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, salvo que lo

acepte el urbanizador y las obras a que se refiera se desarrollen en suelos cuya disponibilidad esté asegurada.

2. Si en el acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora no se fijase un plazo para el levantamiento del acta de replanteo, una vez contratadas las obras, la Administración fijará el día, la hora y el lugar a los efectos de que tenga lugar el mismo, practicando oportunamente la debida notificación al urbanizador, que deberá, en su caso, dar conocimiento de su contenido al contratista, a las personas integrantes de la Dirección facultativa de las obras y, en su caso, a las responsables de la supervisión de las mismas impuestas por las Administraciones sectoriales.

3. El levantamiento del acta de replanteo se pondrá en conocimiento de las Administraciones sectoriales que en sus informes así lo hubieren exigido o que, por razón de sus competencias, deban efectuar un seguimiento del desarrollo de las obras a que se refieran.

Subsección 3.ª Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias

Artículo 106. *Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias. Formas de retribución.*

1. Salvo en el caso excepcional en que procede la expropiación forzosa con pago en metálico, de conformidad a lo previsto en el número 9 del artículo 118 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el Programa de Actuación Urbanizadora deberá regular las relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias afectadas, conforme en todo caso a las siguientes reglas:

a) El urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por las personas propietarias de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora. El convenio urbanístico a suscribir determinará el importe que el urbanizador deberá percibir como contraprestación de su labor, que constituirá el precio de adjudicación del contrato, sólo revisable en el supuesto de que se determinen las indemnizaciones con posterioridad, de conformidad a la letra b) del número 4 del artículo 76, y en el supuesto en que proceda la retasación de costes regulada en el artículo 111 de este Reglamento.

b) Las personas propietarias deberán satisfacer la contraprestación regulada en la letra anterior, pudiendo cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas o parcelas originarias en el estado en el que se encontraran, con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1.ª Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de urbanización de acuerdo con las reglas establecidas en el artículo 110 del presente Reglamento y garantizando esta deuda, para recibir a cambio los solares que les correspondan de acuerdo con el Programa de Actuación Urbanizadora.

2.ª Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de aprovechamiento materializable en terrenos edificables. En este caso, les corresponderá recibir libres de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo, la diferencia, la retribución del urbanizador.

3.ª La elección del modo de retribución, cuando fueren varios, se efectuará en la forma y tiempo que se establece en la letra a) del número 2 del artículo 100 de este Reglamento.

c) El Programa de Actuación Urbanizadora deberá determinar el modo o modos en que deberá retribuirse la labor urbanizadora. Con carácter general la retribución del urbanizador se realizará en metálico, si bien procederá el pago en terrenos edificables, en los supuestos consignados en el número 1 del artículo 119 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Las personas propietarias que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente para sus intereses la incorporación de sus terrenos al proceso de desarrollo urbanístico del ámbito en que se encuentren, podrán renunciar a dicha cooperación si interesan la expropiación de sus terrenos antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora.

La persona propietaria que decline cooperar deberá pedirlo a la Administración actuante mediante solicitud formalizada en documento público, previo levantamiento de las cargas que graven la finca, o acreditación de la conformidad de sus titulares.

La solicitud deberá presentarse antes de que trascurra un mes desde el acto de apertura de las proposiciones jurídico-económicas.

La publicación del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora determinará la necesidad de la ocupación a efectos de la expropiación forzosa de los bienes y derechos correspondientes, así como la incoación del expediente para la determinación del justiprecio.

La persona o personas que resulten beneficiarias del aprovechamiento que corresponda a la finca a expropiar, la ocupación de la finca y en el momento del pago del justiprecio se regirán por lo dispuesto para la reparcelación en el Título II de este Reglamento.

3. En lo no dispuesto por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística y el presente Reglamento, las relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada.

Artículo 107. *Prerrogativas y facultades del urbanizador.*

El urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Someter a tramitación y aprobación administrativa cuantos instrumentos sean precisos para la ejecución de la actuación urbanizadora y, entre ellos, proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con las personas afectadas, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.

b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora. En todo caso, el otorgamiento de licencias para tales actos requerirá previa audiencia del urbanizador.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras hasta que, una vez aprobado su correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, haya ganado firmeza en vía administrativa la operación reparcelatoria y se cumplan las demás condiciones legales previstas para ello, debiendo la persona titular de la parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela, cuando menos con carácter simultáneo a su edificación.

c) Exigir que las personas propietarias le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediéndole terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación.

El urbanizador podrá optar por la retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando asuma el compromiso de promover, sobre los terrenos que reciba en pago de su retribución, viviendas sujetas a un régimen con protección pública u otros usos de interés social, siempre que éstos destinos vengan impuestos por el planeamiento y atribuyan a los terrenos un valor máximo legal que permita determinar con objetividad su equivalencia con los gastos de urbanización.

d) Solicitar la ocupación de los terrenos sujetos a reparcelación y de los necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos en la legislación general y en los artículos 119 y siguientes del presente Reglamento.

e) Ejecutar las obras de urbanización o proceder, cuando así se exija, a la contratación de las obras de urbanización, en los términos establecidos en el artículo 104 de este Reglamento.

Artículo 108. *Derechos de las personas propietarias.*

1. El derecho de las personas propietarias afectadas por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento privativo, que será proporcional a la superficie de la finca de su propiedad incluida en el ámbito de la actuación.

2. Las personas propietarias tendrán derecho a recibir, tanto de la Administración actuante como del urbanizador, en todo momento, información debidamente documentada sobre los costes de urbanización que hayan de asumir y a cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa de Actuación Urbanizadora, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo.

Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa de Actuación Urbanizadora, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en la letra a) del artículo 107 del presente Reglamento, siempre que las pongan también en conocimiento del urbanizador.

3. La persona propietaria que contribuya a las cargas de la urbanización podrá instar a la Administración actuante a que dirija y supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley y que exija al urbanizador que ejecute el Programa con la diligencia de un buen empresario.

4. Salvo en el supuesto de Programas que se ejecuten por gestión directa por la Administración de la Junta de Comunidades, las personas propietarias, dentro del mes siguiente al acto de apertura de las proposiciones jurídico-económicas podrán formular oposición debidamente justificada a la previsión de costes de ejecución material de las obras de urbanización de acuerdo al siguiente procedimiento:

a) Fundamentarán su oposición en informe técnico en el que se acrediten al menos tres muestras de mercado que evidencien la eventual discrepancia de los costes contenidos en el proyecto o anteproyecto de urbanización en tramitación y los existentes en la realidad para la ejecución de urbanizaciones de similares calidades. Los honorarios del informe se considerarán gastos de urbanización a abonar mediante las correspondientes cuotas de urbanización o, en su caso, correrán a cargo de quien hubiera cuestionado de forma temeraria, según resuelva la Administración actuante, la cual además determinará la cantidad máxima que podrá ser repercutida.

b) Junto a la presentación del informe, requerirán a la Administración actuante quien deberá emitir informe respecto de la procedencia de la solicitud, previa audiencia por diez días de la persona aspirante a urbanizador. En el supuesto de que la Administración actuante fuera el Municipio y éste tuviera menos de 10.000 habitantes de derecho, si el informe técnico municipal concluyera que la oposición no está fundada en todo o en parte y las partidas cuestionadas superan un veinte por ciento el presupuesto total, el Municipio deberá solicitar de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la emisión de un informe pericial contradictorio referido a las partidas rechazadas sobre la adecuación de las mismas a los costes de mercado de las obras de urbanización. Este informe podrá ser formulado por los servicios técnicos de esa Consejería o, en su caso, podrá ser encomendado a personas profesionales expertas en materia de valoraciones inmobiliarias.

En el caso en que la Administración actuante no haya emitido el informe antes de la adopción del acuerdo municipal a que se refiere el número 1 del artículo 93 de este Reglamento o de que el expediente esté en condiciones de resolverse, las personas propietarias podrán dirigirse directamente a la citada Consejería, que deberá informar en el plazo máximo de dos meses desde que fuera requerida para ello. Ésta notificará al Municipio que el acuerdo adoptado, respecto del precio del Programa, queda en suspenso y, caso de que no hubiera sido adoptado, que queda en suspenso el plazo para resolver, en ambos casos hasta que el informe sea emitido.

c) La Administración actuante deberá resolver respecto de la aprobación del Programa en el sentido que hubiere informado el órgano autonómico, que será vinculante para las partes. Si la resolución se hubiera adoptado ya, el precio de adjudicación que podrá ser exigido a las personas propietarias no podrá superar el que resulte de este informe vinculante.

Artículo 109. *Pago mediante la cesión de terrenos edificables.*

1. En los casos en que proceda la contribución al pago de los gastos de urbanización en terrenos edificables, la proporción de éstos que corresponda ceder a la persona propietaria

se determinará mediante el establecimiento de un porcentaje del aprovechamiento privativo (o susceptible de apropiación) calculado como el resultado de multiplicar por cien el cociente entre el valor de los gastos de urbanización y el valor en venta de los solares resultantes de la correspondiente actuación urbanizadora.

2. La persona propietaria que exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda entregar al urbanizador, podrá solicitar el pago en metálico mediante comunicación fehaciente dirigida al urbanizador y a la Administración actuante, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora.

Conforme establece la letra b) del número 2 del artículo 100 de este Reglamento, esta facultad se hará constar en la notificación a las personas interesadas del acuerdo de aprobación definitiva de éste.

3. Las adjudicaciones que realice el proyecto de reparcelación al agente urbanizador por este concepto se efectuarán sujetas a condición resolutoria explícita, que asegure su retorno al dueño inicial, la cual deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. No será precisa la condición si el urbanizador, antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, deposita en la Administración actuante garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de contratos del sector público.

4. Lo dispuesto en el número anterior no será de aplicación en los casos en que la persona propietaria y el urbanizador así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan.

Artículo 110. *Pago mediante cuotas de urbanización.*

1. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas. El importe deberá corresponderse con la retribución fijada para el urbanizador en el acuerdo de aprobación definitiva del Programa o, en su caso, con la modificada aprobada por la Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del número 4 del artículo 76 o en el artículo 111 del presente Reglamento. En el caso de que al Agente urbanizador le haya sido encomendada únicamente la gestión del Programa y las obras de urbanización hayan sido contratadas ya, en todo o en parte, por el procedimiento previsto en el artículo 104 de este Reglamento, la retribución deberá ajustarse provisionalmente a la baja, en su caso, para hacerla corresponder con el precio de adjudicación y sus sucesivas revisiones, en su caso.

La aprobación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil. Ésta podrá iniciarse o proseguirse aunque se inicie la vía de apremio administrativa a que se refiere la siguiente letra g).

b) Previamente a la finalización del período de información pública del proyecto de reparcelación, la persona propietaria deberá asegurar el pago de las cuotas mediante garantía real o financiera en una proporción de un veinte por ciento máximo de la prestada por el urbanizador como garantía establecida en la letra d) del artículo 75 de este Reglamento. Si la garantía no fuere presentada en plazo, el urbanizador podrá optar por percibir su retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando así lo prevea el Programa de Actuación Urbanizadora, o exigir a la Administración actuante a que proceda a la exacción de la cantidad que deba garantizarse mediante apremio administrativo sobre los bienes de la persona propietaria incumplidora.

Esta obligación, cuando proceda, se hará constar en los edictos y notificaciones que deban realizarse a las personas propietarias en dicho trámite de información pública y en la notificación a que se refiere el artículo 100 de este Reglamento conforme dispone la letra c) de su número 2.

c) El procedimiento al que se alude en la letra a) anterior se podrá subsumir en el de tramitación del proyecto de reparcelación, toda vez que éste asigna a cada finca de

resultado la cuota de participación en los gastos de urbanización de que debe responder. En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación:

1) El urbanizador podrá exigir el pago de los costes de urbanización ya devengados y también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutorias a que se refiere el número 2 del artículo 34 y las compensaciones previstas en el número 8 del artículo 60, en ambos casos de este Reglamento.

2) Las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones a que se refiere el número anterior se afectarán a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe estipulado en la cuenta de liquidación provisional.

El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada finca o parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

d) Las cuotas de urbanización se requerirán con la periodicidad que establezca el Programa de Actuación Urbanizadora. El requerimiento de pago que practique el urbanizador a las personas propietarias concederá a éstas un plazo de un mes para efectuarlo, y acompañará la acreditación del porcentaje de obra ejecutada o de la efectiva realización de las demás prestaciones que conformen el importe reclamado, cuando su justificación no se encuentre en el propio Programa aprobado. En el caso de que estuvieren disconformes en parte con el requerimiento efectuado, deberán atenderlo en todo aquello que no resulte cuestionado y, en todo caso, deberán poner en conocimiento de la Administración actuante dentro del plazo del pago las razones por las que vayan a desatenderlo en todo o en parte, que deberá resolver sobre la solicitud efectuada en el plazo máximo de treinta días, siendo desestimatoria si no se resuelve expresamente.

Resuelta la reclamación, o trascurrido el plazo para ello, sin que lo hubiera sido, deberá abonarse su importe en el plazo de los diez días siguientes, junto con los intereses devengados desde la fecha en que debió haberse efectuado el pago.

e) Previa prestación de las garantías reguladas en el artículo 112 de este Reglamento, podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a las personas propietarias de las fincas o parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a las de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación.

f) Todas las cuotas que se reclamen se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva a tramitar, en su caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de este Reglamento. La retribución fijada en el Programa será el importe a que ascienda la liquidación definitiva si no se ha producido su revisión, de conformidad a lo previsto en la letra b) del número 4 del artículo 76 y en el artículo 111 de este Reglamento.

g) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a), el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la persona titular de la finca correspondiente por la Administración actuante y en beneficio del urbanizador.

La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

Acreditado por el urbanizador haber realizado el requerimiento de pago a que se refiere la letra d) en legal forma, la Administración actuante dictará providencia de apremio sin conceder nuevos plazos para el pago y no suspenderá el procedimiento sino en los casos excepcionales previstos en la legislación aplicable, previa prestación de garantía financiera a primera demanda en cuantía suficiente para responder de la totalidad de las responsabilidades reclamadas. Es obligación de la Administración actuante llevar a término la vía de apremio.

h) El urbanizador podrá convenir con las personas propietarias obligadas un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

2. Cada persona propietaria deberá abonar las cuotas que correspondan a las parcelas que le hayan sido adjudicadas. El importe de las cuotas devengadas por cada parcela se

determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico, las cargas totales del Programa, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 45 de este Reglamento.

Artículo 111. *Retasación de gastos de urbanización.*

1. La Administración actuante podrá aprobar retasaciones que comporten la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización contemplados en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado y adjudicado, exclusivamente por razones de interés público y siempre que concurran las circunstancias imprevistas que contemple la legislación reguladora de los contratos del sector público para la modificación de los contratos de obras públicas, justificando debidamente en el expediente la procedencia y alcance de la modificación.

2. Antes de aprobar modificaciones que comporten incrementos en los gastos de urbanización que hayan de asumir las personas propietarias, deberá serles concedida audiencia por plazo no inferior a veinte días hábiles.

3. Cuando al agente urbanizador le haya sido encomendada únicamente la gestión del Programa y contrate las obras por el procedimiento previsto en el artículo 104 de este Reglamento, en todo caso, procederá la retasación a la baja de los costes de urbanización para ajustar los costes de ejecución material finales de las mismas a los importes totales que resulten de la liquidación final que se practique con la persona contratista o contratistas que ejecuten las obras, si hubieren sido inferiores que los aprobados al tiempo de adjudicación de la condición de Agente urbanizador. Todo ello sin perjuicio de su actualización al alza o a la baja con las modificaciones a que hubiera habido lugar, de conformidad a lo previsto en el número 1 anterior.

4. La retasación de gastos de urbanización en ningún caso podrá suponer modificación o incremento en la parte correspondiente al beneficio empresarial del urbanizador por la promoción de la actuación.

5. El incremento que apruebe la Administración actuante de los costes de urbanización contemplados en la cuenta de liquidación provisional podrá hacerse constar en el Registro de la Propiedad, a instancias del agente urbanizador, sin perjuicio de la afección ya practicada para responder del saldo de la cuenta de liquidación definitiva que en su día se practique.

Artículo 112. *Garantías a prestar por el urbanizador a las personas propietarias.*

1. El urbanizador, para percibir de las personas propietarias en metálico su retribución, en la parte que no responda a prestaciones ya ejecutadas, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante su obligación específica de convertir en solares las superficies adjudicadas a quienes deban retribuirle, mediante garantías que:

a) Se irán constituyendo, con independencia de las previstas en la letra d) del artículo 75 del presente Reglamento, al aprobarse la reparcelación forzosa.

Su constitución se acreditará ante la Administración actuante con antelación a la liquidación de las cuotas correspondientes, depositando el título que permita hacer efectivas las cantidades que deban ser retornadas a la persona propietaria que las sufragó.

b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c) Consistirán en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de contratación del sector público o en garantía real, cuando las Bases autoricen este medio de garantía.

d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Podrá acordarse la cancelación parcial en proporción al precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

2. Lo dispuesto en el número anterior no será de aplicación en los casos en los que el urbanizador y la persona propietaria así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones

civiles que les asistan, mientras la retribución del urbanizador se encuentre depositada a disposición de la Administración actuante.

Artículo 113. *Responsabilidad del urbanizador.*

1. El urbanizador será responsable de los daños causados a las personas propietarias o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el número anterior así como de las demás medidas procedentes, el urbanizador que incumpla la obligación de convertir en solares las superficies adjudicadas a quienes deban retribuirle, adeudará a la Administración actuante:

a) En caso de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento de las obras realizadas.

b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulte conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

3. La deuda a la que se alude en el número anterior será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia de la persona interesada y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras, o subsidiariamente, a compensar a las personas propietarias los perjuicios sufridos.

Sección 5.ª Terminación de la ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora y resolución de la adjudicación

Artículo 114. *Causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora.*

1. Son causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Urbanizadora:

a) La muerte del urbanizador persona física, salvo que la Administración actuante acuerde la continuación del contrato con sus sucesores previa solicitud de los mismos acreditando su condición; su incapacidad sobrevenida declarada judicialmente, salvo la continuación de la persona representante en nombre y por cuenta de aquél y la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad adjudicataria mediante su disolución.

b) Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.

c) El mutuo acuerdo entre la Administración actuante y la persona adjudicataria cuando no concurra causa de resolución imputable al contratista, siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la continuación del contrato.

d) La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público. Si el retraso no fuera imputable al urbanizador, la Administración actuante podrá conceder una prórroga por plazo igual al que se hubiere demorado el urbanizador por este motivo.

e) Las variaciones en las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado derivadas de decisiones públicas que alteren el desarrollo de una actuación urbanizadora, cuando, por su importancia, afecten en más de un veinte por ciento el coste de las obligaciones asumidas por la persona adjudicataria; salvo que por el estado del desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos o que para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita culminar la urbanización de la unidad de actuación.

f) El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora.

g) Aquellas que expresamente se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora.

2. El procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada y durante su instrucción se requerirá el cumplimiento de los siguientes trámites:

a) Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación. Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.

b) Informe técnico y del Servicio Jurídico de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días.

c) Una vez evacuados los informes previstos en la letra anterior se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.

d) Sólo en caso de oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión.

3. El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos siguientes. La resolución que declare la extinción del Programa es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1.ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico.

El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo previsto en la legislación contractual del sector público para los expedientes de resolución contractual.

Artículo 115. *Compensación a las personas adjudicatarias de Programas de Actuación Urbanizadora.*

Las personas adjudicatarias de Programas de Actuación Urbanizadora tendrán derecho a que se les compense, en los términos previstos para el contrato de gestión de servicios públicos por la legislación general de la contratación del sector público y, en su caso, la de régimen local, por todos los daños y perjuicios que se le sigan como consecuencia de medidas unilaterales adoptadas por la Administración actuante y que dificulten, agraven o impidan el normal desarrollo de la gestión de la actuación.

Artículo 116. *Consecuencias de la resolución de la adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución determinará la cancelación de la programación. El correspondiente acuerdo deberá además y cuando proceda:

a) Declarar, de conformidad con el informe previo de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuya persona propietaria haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir éstas en el régimen propio de las actuaciones edificadoras.

c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación de los terrenos en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del

antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a las personas propietarias de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora cancelado.

2.º La compensación que sea pertinente a las personas propietarias que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Incoar, en su caso, los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

Sección 6.ª Ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora en el régimen de gestión directa

Artículo 117. *Especialidades de la ejecución de las determinaciones del Programa de Actuación Urbanizadora en el régimen de gestión directa.*

La ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión directa se ajustará a lo establecido en la Sección 4.ª y en la Sección 5.ª anteriores, salvo en lo que afecta a las garantías relativas al abono de las cuotas de urbanización, responsabilidad del urbanizador, régimen de contratación de obras y terminación del Programa, que se regirá por lo establecido en el Título V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística, el presente Reglamento y la legislación de contratos del sector público.

TÍTULO IV

Otras formas de ejecución urbanizadora

CAPÍTULO I

Ejecución de los sistemas generales

Artículo 118. *Obtención del suelo y ejecución de los sistemas generales.*

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá:

a) Cuando esté incluido en o adscrito a sectores o unidades de actuación, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución en unidades de actuación urbanizadora, así como, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante expropiación u ocupación directa, así como mediante permuta con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo en los términos establecidos en la letra e) del número 3 del artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Las obras correspondientes a sistemas generales se ejecutarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación urbanística:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización, en los supuestos previstos en la letra a) del número 1 del presente artículo, en la letra h) del número 1 del artículo 38 y en el artículo 39, todos ellos de este Reglamento, cuando así esté previsto en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Artículo 119. *Ocupación directa y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales.*

1. En defecto de la entrega obligatoria y gratuita del suelo reservado para sistemas generales incluidos o adscritos a un sector o unidad de actuación, su expropiación o, en su caso, ocupación directa deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el número anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley cuando, efectuado requerimiento a tal fin por la persona propietaria afectada o sus causahabientes, si aquélla hubiera fallecido, transcurra un año desde dicho requerimiento sin que se produzcan la ocupación directa, ni la incoación del procedimiento expropiatorio.

El procedimiento expropiatorio se seguirá en la forma prevista en el artículo 194 de este Reglamento y demás preceptos aplicables del Título VIII del mismo.

3. En el supuesto de suelo destinado a sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación cuya adquisición se hubiera tenido que anticipar mediante su expropiación, la Administración titular se incorporará a la comunidad reparcelatoria de la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada, incorporándose a su patrimonio público de suelo los aprovechamientos que a su favor resulten.

Artículo 120. *Ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales.*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de actuación con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo o real.

2. La ocupación directa deberá seguir las siguientes reglas:

a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo del órgano competente de la Administración urbanística actuante adoptado de oficio o a instancia de persona interesada o de la Administración competente para la ejecución de la obra o implantación del servicio que justifica la ocupación.

b) La ocupación directa requerirá la determinación:

1) Del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la persona propietaria afectada.

2) De la unidad de actuación en la que deba ser materializado el aprovechamiento a que se refiere la letra anterior.

c) Será preceptiva la publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, así como en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad, a los efectos de su exposición pública durante el plazo de un mes, de la relación de terrenos y personas titulares de derechos afectados y la causa que justifica la necesidad de la ocupación, con descripción de todas las circunstancias físicas y jurídicas que les afecten, así como con determinación de los contenidos previstos en la letra anterior.

d) Será igualmente preceptiva, con anterioridad a la publicación referida en la letra anterior, la remisión de notificación personal dirigida a las personas titulares de terrenos y derechos afectados por la ocupación prevista señalándose las demás circunstancias relevantes que en ella concurran. En dicha notificación se les otorgará un plazo de audiencia de un mes.

Se considerará a estos efectos titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a los que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

e) En el plazo de audiencia referido en la letra anterior, las personas titulares de bienes y derechos afectados por la ocupación pretendida deberán manifestar su posición respecto al empleo de la ocupación directa como forma de ejecución del sistema general de que se trate, entendiéndose en caso de silencio la conformidad con ésta.

f) Finalizado el período de información pública, la Administración actuante, previa resolución de las alegaciones presentadas en su caso, procederá a la aprobación definitiva

de la relación de bienes y derechos y ocupación de las fincas afectadas con los efectos de declaración de urgencia y necesidad de la ocupación.

g) En la resolución que ponga fin al procedimiento, se hará constar expresamente la fecha, hora y lugar en los que tendrá lugar el levantamiento del acta de ocupación, para lo cual deberá haber alcanzado firmeza en vía administrativa la resolución por la que se apruebe la ocupación de los terrenos.

h) En cuanto al procedimiento se aplicarán supletoriamente las reglas que regulan la expropiación forzosa y aquellas otras aplicables contenidas en la legislación hipotecaria.

3. Son requisitos previos a la ocupación de la finca, la entrega por la Administración actuante a las personas afectadas por la ocupación de la certificación del acta a que hace referencia el artículo 122 de este Reglamento y el pago o consignación de las cantidades que se determinen en concepto de indemnizaciones, que se cuantificarán conforme a los procedimientos de valoración regulados para la expropiación forzosa por razón de urbanismo y se repercutirán en el proyecto de reparcelación a favor de la Administración que las haya satisfecho.

La persona propietaria tendrá en todo caso el derecho a ser indemnizada por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 121. *Levantamiento del acta de la ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales.*

1. En el día y hora anunciados, se constituirán en la finca objeto de ocupación directa, la persona representante de la Administración actuante, acompañada de un perito, y se reunirán con las personas titulares de las fincas y otros derechos afectados y, en su caso, las demás personas interesadas que concurran. Seguidamente, levantarán un acta haciendo constar, como mínimo, el lugar y la fecha de otorgamiento y órgano correspondiente de la Administración actuante; la identificación de las personas titulares de los terrenos ocupados y derechos ostentados sobre éstos con indicación de su situación registral; la superficie ocupada, el o los aprovechamientos urbanísticos que le correspondan y la unidad de actuación en la que deban ser éstos hechos efectivos.

2. Las personas interesadas podrán hacerse acompañar, a su costa, de sus peritos y un Notario.

Artículo 122. *Certificación administrativa del acta de la ocupación directa.*

1. La certificación administrativa del acta de la ocupación directa, en la que se deberá hacer constar las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria, producirá, sin perjuicio de cuantos otros efectos se contienen en el presente artículo, la transmisión de la titularidad de los terrenos a favor de la Administración urbanística actuante y la correspondiente reserva de aprovechamiento a favor de la persona titular o titulares de los mismos o de los derechos afectados.

2. La certificación del acta será entregada a la persona titular en cuestión si fuere conocida y compareciere al acto de la ocupación. Si no compareciere, fuere desconocida o se planteare litigio sobre la propiedad de las fincas o derechos, el órgano actuante, al ocupar los terrenos, expedirá, en todo caso, las certificaciones con referencia a las fincas ocupadas, y las entregará a las personas titulares si comparecieren posteriormente y acreditaren debidamente su derecho.

3. Las fincas gravadas con cualquier carga real podrán quedar liberadas, recibiendo sus titulares unidades de aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación la persona propietaria de la finca y la titular o titulares de las cargas presentaren acuerdo de reparto del aprovechamiento que corresponda a la finca gravada, formalizado en escritura pública. En este supuesto, el órgano actuante entregará a cada una de las personas interesadas una certificación declarativa de la proporción de aprovechamiento que, con arreglo a lo convenido, le corresponda.

4. Si en el momento de la ocupación, las personas interesadas no presentaren el acuerdo a que se refiere el párrafo anterior, el órgano actuante podrá suspender la ocupación de la finca gravada pudiendo concederles un plazo no superior a diez días para su obtención. Si tampoco en este plazo presentaren convenio, el órgano actuante ocupará la finca, que quedará liberada de la carga en cuestión, mediante el traslado de ésta, por subrogación real, al aprovechamiento reconocido en su sustitución, lo que se hará constar en la certificación declarativa del aprovechamiento que se expida, y posteriormente a la finca resultante de la reparcelación en la que se materialice el aprovechamiento reconocido.

Los arrendamientos existentes y demás cargas incompatibles que afecten a las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en el número 3 del artículo 120 de este Reglamento.

5. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad la certificación del acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones que procedan conforme a la legislación hipotecaria.

Artículo 123. *Expropiación por incumplimiento de plazos.*

Transcurridos cuatro años desde la ocupación directa sin que se haya aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación designada para la materialización del aprovechamiento correspondiente a las fincas obtenidas por ocupación, las personas propietarias de las mismas pueden requerir a la Administración actuante el inicio del expediente de justiprecio, en los términos y con los plazos del número 3 del artículo 149 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

CAPÍTULO II

Ejecución de la urbanización mediante obras públicas ordinarias

Artículo 124. *Concepto y ámbito de aplicación.*

1. El proyecto de obras públicas ordinarias es un instrumento de ejecución simplificada de la urbanización, que únicamente puede ser aplicado en los siguientes supuestos:

a) En Municipios carentes de Plan de Ordenación Municipal, por estar exceptuados del deber de contar con dicho instrumento de ordenación, y para el desarrollo urbanístico de la ordenación detallada en las superficies de suelo urbano en las que se prevea la ejecución de nuevos viales y/o dotaciones, para proporcionar a los terrenos correspondientes la condición de solar.

b) En Municipios en los que, aun dotados de Plan de Ordenación Municipal, no se hayan delimitado unidades de actuación urbanizadora conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística por no resultar necesario para el desarrollo del Plan.

2. La actividad de ejecución deberá producirse, en todo caso, de conformidad con la correspondiente ordenación detallada determinada por el planeamiento en vigor o con la que resulte de la modificación que de la misma se apruebe para su mejora o, en caso de inexistencia de planeamiento, de Plan Especial que deberá formularse y tramitarse conjuntamente con el proyecto de obras públicas ordinarias correspondiente y prever, en todo caso, la creación o ampliación de las pertinentes reservas de suelo dotacional y el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.

3. La unidad de actuación objeto de las obras de urbanización podrá ser delimitada por el propio proyecto de obras públicas ordinarias, salvo que lo sea por el planeamiento general o especial o por el procedimiento previsto en el artículo 8 de este Reglamento.

4. Dentro de la unidad a que se refiere el número anterior se incluirán:

a) Las superficies de suelo destinadas a dotaciones precisas para asegurar la coherencia y racionalidad de la urbanización que, en todo caso, deberá cumplir los requerimientos de la letra b) del número 2 de la letra A) del artículo 48 del Texto Refundido de la Ley Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para los Municipios dotados de Plan de Delimitación de Suelo; o los establecidos en la letra a) del número 1 de la letra A)

y, en su caso, de la letra b) del número 3 de la letra A) del artículo 45 del citado Texto Refundido, para los Municipios dotados de Plan de Ordenación Municipal.

b) Las superficies de suelo que las obras de urbanización vayan a transformar en solares edificables.

Artículo 125. *Gestión y ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.*

1. Los suelos dotacionales comprendidos en la unidad de actuación a que se refiera el proyecto de obras públicas ordinarias se entregarán a la Administración actuante, en virtud de:

a) Compromiso asumido en el convenio urbanístico que deberá suscribirse entre la Administración y las personas propietarias afectadas.

A tal efecto, las personas propietarias afectadas podrán constituir una Agrupación de Interés Urbanístico, dando cumplimiento a lo dispuesto en la Sección 4.ª del Capítulo III del Título I del presente Reglamento.

b) Determinación del proyecto de reparcelación, voluntaria o forzosa, aprobado.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número 1 anterior, los suelos dotacionales podrán obtenerse mediante expropiación.

3. En los casos establecidos en las letras a) y b) del número 1 del presente artículo, las personas propietarias de terrenos comprendidos en la unidad de actuación a que se refiere el proyecto de obras públicas ordinarias y beneficiarias de éstas, deberán costearlas mediante el pago, bien de la correspondiente cuota de urbanización, conforme a lo previsto en el artículo 110 de este Reglamento, bien de las contribuciones especiales que se impongan, conforme a la legislación de régimen local y de las haciendas de las entidades locales.

4. De acuerdo con lo previsto en el número 3 anterior, las cuotas de urbanización se fijarán en el convenio urbanístico suscrito, en el proyecto de reparcelación o en el propio proyecto de obras públicas ordinarias.

La Administración actuante podrá disponer el pago aplazado de las cuotas hasta un máximo de diez años, previa constitución de las garantías que procedan.

En cualquier caso, los solares edificables resultantes de la urbanización quedarán afectos con carácter real al pago de las cuotas de urbanización.

TÍTULO V

Ejecución de las actuaciones edificadoras

CAPÍTULO I

Edificación de parcelas y solares

Artículo 126. *Edificación de parcelas y solares.*

1. La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística mediante actuaciones edificadoras puede tener lugar cuando aquélla no deba realizarse en unidades de actuación delimitadas para el desarrollo de actuaciones urbanizadoras o de obras públicas ordinarias y consiste en la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos que fije el planeamiento de ordenación territorial y urbanística pertinente o, en su defecto, el Municipio al establecer, conforme al número 2 del artículo 130 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la precisa orden de ejecución.

Cuando los solares resulten de actuaciones urbanizadoras, dichos plazos no podrán superar los veinticuatro meses desde que deban entenderse recibidas las obras de

urbanización precisas, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 185 de este Reglamento, que doten de los servicios necesarios a la parcela de que se trate.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el artículo 1 del presente Reglamento, el derecho y el deber de edificar corresponderán a quien sea su propietario.

La transferencia del derecho implica legalmente la del deber y así deberá hacerse constar en los actos de transmisión de la propiedad o de cesión del inmueble y en el Registro de la Propiedad. A tal efecto, la Administración actuante deberá practicar la pertinente comunicación a este último.

Artículo 127. *Presupuestos de la edificación.*

1. La edificación de parcelas y solares en suelo urbano requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

2. La ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación requerirá, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

A) Cuando se trate de suelo urbano consolidado al que reste la ejecución de obras de urbanización complementarias:

a) Que en la solicitud de licencia, la persona interesada se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea.

El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración, energía eléctrica, alumbrado público, acceso rodado y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) Que la persona interesada preste garantía financiera al primer requerimiento, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos del sector público, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.

Para el caso de actuaciones destinadas a la construcción de viviendas con protección pública, el Municipio, en el acto de concesión de la licencia urbanística, podrá justificadamente reducir la cuantía anterior hasta la mitad.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia la persona interesada se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización complementaria y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

B) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado incluido en unidad de actuación o suelo urbanizable:

a) Que sean definitivos en vía administrativa los actos de aprobación del proyecto de reparcelación y del proyecto de urbanización.

b) Que el estado de realización de las obras de urbanización sea suficiente para delimitar físicamente la parcela a edificar, con referencia a elementos del viario y demás parcelas colindantes, en su caso, y que el Municipio considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica, las redes de alcantarillado y la depuración, así como

el alumbrado público y acceso rodado pavimentado, todo ello hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia la persona interesada se comprometa a no utilizar la construcción hasta la total conclusión y pleno funcionamiento de las obras y servicios de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

d) Que por la persona interesada se preste garantía financiera al primer requerimiento por importe de las obras pendientes hasta alcanzar el íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos del sector público, en la parte que le corresponda.

Para el caso de actuaciones destinadas a la construcción de viviendas con protección pública, podrá, justificadamente, reducirse la cuantía anterior hasta la mitad.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Las terceras personas adquirentes podrán exigir, en su caso, a la persona interesada el resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refieren la letra d) del apartado B) y la letra b) del apartado A), ambas del número 2 de este artículo, cuyo importe se aplicará a la conclusión de las obras de urbanización y a la indemnización de los daños y perjuicios causados a la Administración, pudiendo reclamar ésta la diferencia no cubierta por la fianza a la persona interesada que hubiere solicitado la licencia de edificación.

CAPÍTULO II

Instrumentos de equidistribución en suelo urbano

Artículo 128. *Transferencias de aprovechamiento.*

1. Las personas propietarias de parcelas de suelo urbano, no incluidas ni adscritas a una unidad de actuación y calificadas para uso dotacional público, podrán transferir el aprovechamiento privativo que les corresponda a otras parcelas o solares, que cuenten con excedentes de aprovechamiento urbanístico.

La transferencia determina la adquisición del correspondiente exceso de aprovechamiento objetivo y legitima su materialización.

2. La validez y eficacia de toda transferencia de aprovechamiento exigirá la entrega gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento privativo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento privativo y el excedente de aprovechamiento urbanístico que es objeto de adquisición mediante la transferencia.

3. La transferencia de aprovechamiento definitiva en vía administrativa y la incorporación de terrenos al dominio público o al patrimonio público de suelo que conlleve, deberán ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

4. La reparcelación voluntaria, concertada entre los afectados para la concreción del cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos en los términos más acordes con sus preferencias, se tramitará y aprobará por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo, redactándose de conformidad a lo regulado en el Título II de este Reglamento.

Artículo 129. *Procedimiento para la aprobación de las transferencias de aprovechamiento.*

1. La transferencia de aprovechamiento será propuesta al Municipio por las personas interesadas, que deberán acompañar a su solicitud planos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados, acompañados del estudio económico que justifique la paridad entre los respectivos valores urbanísticos.

2. La solicitud de aprobación de la transferencia de aprovechamiento se deberá acompañar igualmente de la certificación registral que acredite la titularidad de los terrenos a

favor de las personas interesadas, así como de las cargas que los graven y las titulares de éstas.

3. El órgano municipal competente procederá a resolver sobre la transferencia de aprovechamiento, previa emisión de los informes técnicos y jurídicos correspondientes.

4. En todo caso, el Municipio podrá denegar la aprobación de las transferencias por razón de su inadecuación para la correcta ejecución del planeamiento.

5. Si resultase aprobada, las personas interesadas deberán otorgar en el plazo de un mes escritura pública en que se materialice la transferencia de aprovechamiento aprobada y la simultánea cesión de terrenos a que se refiere el número 2 del artículo anterior, título que deberá ser presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo de los quince días siguientes a su otorgamiento.

Artículo 130. *Reservas de aprovechamiento.*

1. Con motivo de la incorporación anticipada al dominio público de los suelos destinados a uso dotacional público, podrá hacerse reserva para su posterior transferencia del aprovechamiento privativo que le corresponda, debiendo identificarse los terrenos sobre los que se podrá materializar dicho aprovechamiento.

Según que la transmisión determinante de la incorporación al dominio público sea a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva en su favor:

a) La persona propietaria del terreno entregado gratuitamente a la Administración competente.

En este caso, procederá la reserva de aprovechamiento cuando no dé lugar, directa e inmediatamente, a la adquisición de un excedente de aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento de que se trate quedará gravado con iguales cargas que tuviere el suelo de que proceda, salvo acuerdo de las personas interesadas para su distribución.

b) La Administración o el urbanizador que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa, voluntaria o forzosa, salvo que el precio o valor fijado lo haya sido sin consideración del aprovechamiento urbanístico del suelo. En este caso, la reserva se efectuará a favor de la persona propietaria, en los términos regulados en la anterior letra a).

No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento objetivo equivalentes al terreno dotacional público.

La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio o Administración expropiante y se hará constar en el Registro de la Propiedad al margen de la transmisión de la que traiga su causa, en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria.

La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento mediante la aprobación del correspondiente instrumento de equidistribución. El Municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión que motivó la reserva.

Podrá oponerse a la aprobación el urbanizador, cuando se pretenda adquirir así excedentes de aprovechamiento urbanístico objetivo radicados en el ámbito de la correspondiente actuación urbanizadora.

2. Cuando el aprovechamiento privativo que, en conjunto, corresponda a las personas propietarias afectadas por un Programa de Actuación Urbanizadora sea inferior al total aprovechamiento urbanístico objetivo de los terrenos comprendidos por éste, el urbanizador que financie la diferencia podrá reservarse dicho aprovechamiento, mediante su adquisición en virtud de lo establecido en la letra b) del número 2 del artículo 132 del presente Reglamento y con el valor mínimo expresado en la letra a) del número 3 del artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para el porcentaje de aprovechamiento que por participación pública en las plusvalías corresponda al Municipio.

3. La persona titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva o el menor plazo que resulte de la aplicación del número 3 del artículo 149 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

No obstante, decaerá este derecho si la reserva hubiere de materializarse en una unidad de actuación y antes del transcurso del plazo hubiese sido publicado ya el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora que legitime su desarrollo.

Artículo 131. *Procedimiento para la aprobación de las reservas de aprovechamiento.*

1. La reserva de aprovechamiento será propuesta al Municipio por las personas interesadas o la Administración expropiante mediante solicitud en la que se hará constar:

a) La localización y dimensiones de las parcelas o solares afectados, señaladas en planos a escala adecuada para su perfecta identificación.
b) El aprovechamiento privativo que corresponde a las parcelas o solares correspondientes.
c) La documentación registral que acredite la titularidad de los terrenos a favor de las personas interesadas y las cargas que los graven.

2. El órgano municipal competente procederá a la denegación o a la aprobación de la reserva de aprovechamiento, previa emisión de los informes técnicos y jurídicos correspondientes, previa audiencia de las personas interesadas distintas de la persona solicitante por plazo de diez días.
3. La transferencia del aprovechamiento así reservado, cuando no proceda su materialización en el proceso reparcelatorio de una unidad de actuación, se llevará a cabo conforme al procedimiento regulado en el artículo 129 de este Reglamento.

Artículo 132. *Compensaciones monetarias sustitutivas.*

1. En el suelo urbano no consolidado a que se refiere la letra b) del apartado A) del número 3 del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y concordantes del Reglamento de Planeamiento:

a) Los Municipios, con la finalidad de facilitar la gestión urbanística por razones de interés público local y con motivo de la solicitud de licencia de edificación, podrán transmitir directamente y por precio a satisfacer en metálico, el excedente de aprovechamiento objetivo que se pretenda materializar sobre parcelas o solares urbanos en función del proyecto técnico que se acompañe a la solicitud.
A tal efecto, la solicitud de licencia se acompañará de una oferta de venta al patrimonio público de suelo de la propia parcela o solar para la que se solicite licencia, por precio unitario que mejore el propuesto por la persona solicitante como valor de adquisición del excedente de aprovechamiento objetivo. La solicitud hará constar la justificación de los gastos habidos con motivo de la petición de licencia, incluidos los del proyecto técnico. La oferta de venta deberá ser suscrita por quien ostente la propiedad o facultad de disposición suficiente sobre la parcela o el solar, lo que se deberá acreditar mediante la documentación pertinente en el momento de formular la correspondiente oferta.
El Municipio podrá aceptar la oferta de venta pagando, por metro cuadrado de aprovechamiento privativo, un precio superior en un veinte por cien al que el oferente hubiera propuesto satisfacer por metro cuadrado de excedente de aprovechamiento objetivo e indemnizándole, además, los gastos justificados que hubiera acreditado.
El Municipio deberá resolver sobre la adquisición dentro de los dos meses siguientes al momento en que el oferente deposite o avale el importe que ofrezca pagar por el excedente de aprovechamiento objetivo. Dentro del mismo plazo, el Municipio podrá inadmitir la oferta de adquisición en metálico o condicionarla a distinta valoración del aprovechamiento urbanístico.
Transcurrido el plazo sin resolución expresa alguna, se entenderá adquirido el aprovechamiento por el precio depositado.
b) El Municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos previstos para la adquisición o expropiación del mismo con destino al patrimonio público de suelo.
Dichos valores se calcularán de conformidad con el régimen general aplicable, previo informe de la Administración competente en materia tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y

valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo la persona titular de la Alcaldía ordenar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

c) No será preciso formular la oferta de venta de la parcela a la que se refiere la letra a) precedente cuando quien oferte la adquisición del excedente de aprovechamiento objetivo pague un precio superior en un veinte por ciento al que resulte del cuadro indicativo.

d) El pago por el excedente de aprovechamiento deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

e) La adquisición de excedentes de aprovechamiento objetivo en metálico tendrá, en todo caso, carácter subsidiario respecto de lo regulado para las transferencias o para las reservas de aprovechamiento.

2. En el restante suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, respecto del aprovechamiento no privativo destinado a usos lucrativos:

a) La Administración actuante podrá transmitir directamente y por precio a satisfacer en metálico, el aprovechamiento que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1.º Que su destino no sea el residencial.

2.º Que se motive expresamente que no es necesario destinarlo a la promoción pública de edificaciones dentro de la actuación.

3.º Que se tase conforme a lo establecido en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, pero nunca por debajo del valor mínimo expresado en las letras a) y b) del número 3 del artículo 79 de este Texto Refundido.

4.º Que el adquirente lo destine a cualquiera de los usos establecidos en la letra a) del número 2 del artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

b) El excedente que, en su caso, pueda existir, sólo podrá ser enajenado cumpliendo los siguientes requisitos:

1.º Que el planeamiento, si lo adscribe a la compensación de las personas propietarias de suelo con aprovechamiento inferior al tipo del área de reparto, no determine los terrenos que deban ser compensados en el ámbito o sector excedentario.

2.º Que se tase conforme a lo establecido en el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3.º Que los recursos obtenidos se destinen a compensar a las personas propietarias del área de reparto con aprovechamiento objetivo inferior al tipo de la misma.

CAPÍTULO III

Incumplimiento del deber de edificar

Sección 1.ª Declaración del incumplimiento del deber de edificar

Artículo 133. *Expropiación y ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar.*

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará al Municipio para expropiar la parcela o el solar, o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución de la persona propietaria.

El incumplimiento del deber de edificar deberá declararse mediante resolución expresa en procedimiento dirigido a tal fin.

2. La ejecución del planeamiento mediante la sustitución de la persona propietaria incumplidora del deber de edificar, requerirá de la previa celebración de concurso en que se apruebe un Programa de Actuación Edificadora y se seleccione un agente edificador para llevarlo a efecto.

Artículo 134. *Declaración del incumplimiento del deber de edificar.*

1. La declaración del incumplimiento del deber de edificar recaerá en procedimiento dirigido a tal fin, que podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en el que deberá darse audiencia a las personas propietarias afectadas y a los demás titulares de derechos reales sobre el solar de que se trate.

2. La solicitud de particular para la iniciación del procedimiento previsto en el número anterior, se presentará ante el Municipio y deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos sustantivos y documentales:

a) Fundamentación suficiente, en su caso, del incumplimiento del deber de edificar por la persona propietaria de la parcela o del solar.

En este sentido, la solicitud formulada deberá manifestar que se ha producido el vencimiento de los plazos máximos establecidos, de acuerdo con lo previsto en el número 2 artículo 126 del presente Reglamento, por referencia a la fecha de recepción definitiva de las obras de urbanización correspondientes en el caso de solares resultantes de una actuación urbanizadora, o fundándolo en la condición de solar edificable, para los suelos clasificados originariamente como urbanos.

A estos efectos, cualquier particular tendrá el derecho de recabar la información que conste en los archivos públicos sobre las circunstancias y extremos que permitan identificar los datos señalados. La Administración competente estará obligada a poner en conocimiento de la persona solicitante los citados datos.

b) Memoria comprensiva, como mínimo, de la valoración de las obras de edificación y, en su caso, de las obras de urbanización complementarias, así como de documento acreditativo de la constitución de garantía provisional de ejecución de éstas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos del sector público y por el importe del siete por ciento del total de las obras.

El Municipio establecerá con carácter anual un módulo estandarizado del presupuesto de contrata de las obras de edificación más habituales en la localidad en virtud de la tipología y usos globales, con la finalidad de fijar una base común sobre la que aplicar la garantía referida en el párrafo anterior. En caso de su inexistencia, podrán aplicarse los módulos establecidos por los Colegios Oficiales a los efectos de su actuación profesional.

3. En el caso de la declaración de incumplimiento de oficio por el Municipio, el órgano competente del mismo deberá formular la documentación y cumplir los requisitos establecidos en el número anterior, con excepción de la constitución de la garantía.

Artículo 135. *Procedimiento de declaración de incumplimiento.*

1. En el plazo máximo de quince días desde la entrada de la documentación señalada en el artículo anterior en el Registro del Municipio o una vez ultimada la documentación pertinente en caso de incoación de oficio del procedimiento, la persona titular de la Alcaldía abrirá un período de información pública de veinte días contados a partir de la última publicación del edicto en que se anuncie dicho trámite, realizada, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en un diario de amplia difusión en el Municipio con la finalidad de formular alegaciones.

Previa o simultáneamente al anuncio de la información pública, se notificará la apertura del trámite a las personas propietarias y demás titulares de bienes y derechos afectados. A tal efecto, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él por nota marginal el comienzo del procedimiento para la declaración del incumplimiento del deber de edificar.

2. Ultimado el período de información pública, el Municipio deberá resolver sobre la declaración de incumplimiento del deber de edificar en el plazo máximo de un mes, resolución que deberá fijar el plazo por el que se suspende la concesión de licencias.

Procederá la declaración siempre que hayan transcurrido sin efecto los plazos legalmente establecidos para haber solicitado la licencia de acuerdo con el número 2 del artículo 126 del presente Reglamento.

No obstante, previamente a la resolución de incumplimiento y previa suscripción de convenio entre el Municipio y la propiedad, se podrá acordar la convocatoria de concurso de

oficio mediante la modalidad exclusiva de aportación y sin aplicación de medidas sancionadoras derivadas del incumplimiento.

3. La declaración de incumplimiento implicará la incoación de procedimiento de expropiación de la parcela o el solar, si así lo contempla expresamente la resolución administrativa.

En otro caso, la declaración comportará la situación de ejecución por sustitución de la propiedad y el inicio del procedimiento de concurso correspondiente.

4. Cuando la persona propietaria o las propietarias afectadas así lo ofrezcan en el trámite de audiencia e información pública, el procedimiento regulado en los números anteriores podrá terminarse, sin acuerdo de alguna otra medida por razón del incumplimiento del deber de edificación, si se hubiera concedido licencia para construir la edificabilidad que pueda materializarse en el solar o se hubiera formalizado convenio con las personas propietarias y titulares de derechos reales del solar en el que se convenga la convocatoria, de oficio, de concurso para la ejecución de la edificación exclusivamente en la modalidad de aportación.

5. En caso de inactividad del Municipio, y transcurrido un mes desde la finalización de los plazos establecidos en los números 1 y 2 anteriores, la persona interesada que haya promovido la declaración de incumplimiento del deber, previo requerimiento de actuación dirigido a aquél y con señalamiento de plazo de un mes al efecto, podrá solicitar a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística que prosiga los trámites que resten para completar el expediente y declare la situación de ejecución por sustitución.

Recibida la solicitud, la Consejería llevará a cabo un previo requerimiento al Municipio para que remita copia certificada de todo lo actuado y prosiga el expediente hasta su resolución. Si el Municipio no acreditare haber atendido el requerimiento en el plazo máximo de un mes desde que fuera practicado, no podrá continuar con la tramitación del expediente, el cual se proseguirá por la Consejería hasta su resolución.

Será responsabilidad del Municipio realizar las actuaciones subsiguientes a la resolución que se dicte por la Consejería.

6. El plazo para resolver el procedimiento para la declaración del incumplimiento del deber de edificar será de seis meses, si bien la práctica de cualquiera de los requerimientos señalados en el número anterior supone la suspensión automática de dicho plazo.

Artículo 136. *Efectos de la declaración del incumplimiento del deber de edificar.*

1. La declaración del incumplimiento del deber de edificar contenida en resolución que agote la vía administrativa:

a) Deberá ser comunicada, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable y mediante certificación administrativa de la resolución dictada, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

b) Habilitará para el inicio del expediente de expropiación si expresamente la resolución que declare el incumplimiento acuerda llevarla a efecto conforme a lo dispuesto en el Título VIII de este Reglamento.

En otro caso, se entenderá implícita en la resolución que se dicte la declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora del deber de edificar. En este supuesto, la expropiación también podrá llevarse a efecto en el marco del Programa de Actuación Edificadora que se apruebe, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IV siguiente, y tener como beneficiario al agente edificador adjudicatario del mismo.

2. La declaración de la situación de ejecución por sustitución de la persona propietaria incumplidora del deber de edificar habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de particular, bien de oficio por el Municipio, dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados por el Programa de Actuación Edificadora que se apruebe. También habilitará, sin necesidad de convocatoria de concurso, para la presentación para su tramitación de éste.

La convocatoria deberá producirse como máximo dentro de los seis meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución. El transcurso de dicho plazo sin que la convocatoria haya tenido lugar, ni haya sido presentado para su tramitación un Programa de Actuación Edificadora, dejará sin efecto la declaración por ministerio de la Ley

y sin necesidad de trámite o requisito alguno, no pudiendo la Administración volver a acordar la expropiación o la referida situación dentro de los dos años siguientes, salvo por cambio de las circunstancias que tenga reflejo en la ordenación urbanística de aplicación.

Sección 2.ª Concurso para la sustitución de la persona propietaria incumplidora

Artículo 137. *Convocatoria de concurso para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.*

1. La convocatoria del concurso requerirá la aprobación del pliego de condiciones, conforme a la normativa de régimen local, determinando las que hayan de cumplir los Programas de Actuación Edificadora que se presenten y las personas que pretendan resultar adjudicatarias de su ejecución, en el que habrán de contemplarse los siguientes extremos:

A) Con carácter obligatorio:

a) Normativa urbanística que regula las condiciones edificatorias del solar.
b) Plazos de ejecución de la edificación.
c) Garantías provisional y definitiva que deberán ser constituidas y modo en que podrán serlo.
d) Importe máximo de los costes de elaboración del proyecto.
e) Modo o modos de retribución del agente edificador, quien podrá adquirir la totalidad de la edificabilidad de la parcela o solar afectada o sólo la privativa de la persona particular afectada; resultar cesionario de parte de los inmuebles resultantes de la edificación que construya; o bien ser retribuido de ambas maneras.
En función de cuál o cuáles sean los modos de retribución, deberán hacerse constar:

1) Precio mínimo del inmueble para el caso de que se prevea la adquisición del inmueble por el agente edificador como modo de retribución de éste.
2) Precios máximos de venta o renta de los inmuebles resultantes que obtenga el agente edificador en pago de su retribución, en función de estudio de mercado actualizado, determinando si las viviendas quedarán o no sujetas a un régimen con protección pública.

f) Criterios de adjudicación de la gestión del Programa de Actuación Edificadora.
g) Documentación que deberá presentarse para la acreditación de la capacidad de obrar de la persona proponente y determinación de los requisitos que, en su caso, se exijan para acreditar la solvencia técnica, profesional, financiera y económica requeridas.
h) Lugar de presentación de las alternativas técnicas, proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio.

B) Con carácter potestativo:

a) Prescripciones técnicas, tipológicas y estéticas que deberán respetarse en la redacción del proyecto de edificación y, en su caso, de urbanización de las obras complementarias precisas. A tal fin podrá expresar:

1.º Los criterios orientativos relativos al diseño arquitectónico de la construcción a realizar, incluyendo los características básicas de la distribución interior y la expresión formal de las fachadas.
2.º A calidad mínima de los materiales constructivos.
3.º Los criterios básicos de integración volumétrica de la construcción a realizar en su entorno y paisaje urbanos.

b) Usos a que deberá destinarse la edificación de entre los permitidos por el planeamiento.
c) Criterios de eficiencia energética y ecológica que deba respetar el proyecto.
d) Admisibilidad o no de tramitación de Programas de impulso particular.

2. El Municipio procederá a someter a información pública durante un mes la convocatoria del concurso mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de

los periódicos de mayor difusión en el Municipio, comenzando a correr el plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio.

Antes de la publicación del edicto en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha se notificará la apertura de la información pública a quienes constaran en la información obtenida del Registro de la Propiedad, en el expediente de declaración del incumplimiento del deber de edificar, como titulares de derechos afectados por la actuación edificadora propuesta y las demás personas interesadas personadas en el mismo.

3. En el edicto que se publique se identificará el solar a que se refiere, el contenido íntegro del pliego de condiciones y la imposibilidad de tramitar Programas de Actuación Edificadora de forma diferente de las admitidas en éste.

4. No obstante lo dispuesto en los números anteriores, el Municipio podrá directamente promover la tramitación de un Programa de Actuación Edificadora sin necesidad de convocar concurso previo alguno.

Artículo 138. *Presentación de alternativas por particulares antes de la convocatoria del concurso.*

Una vez declarada la situación de ejecución por sustitución del deber de edificar, y con anterioridad a la convocatoria del concurso a que se refiere el artículo anterior, cualquier persona interesada podrá presentar para su tramitación en el Municipio un Programa de Actuación Edificadora o iniciar la tramitación del mismo por el procedimiento de impulso particular, en los términos regulados en el Capítulo siguiente, a cuyo procedimiento se reconducirá toda la actuación del Municipio.

Una vez publicada la convocatoria de concurso a que se refiere el artículo anterior, no podrán promoverse Programas de Actuación Edificadora que no se ajusten al pliego de condiciones establecido por el Municipio.

Artículo 139. *Resolución del concurso.*

La resolución del concurso se adoptará tras la tramitación del Programa o Programas de Actuación Edificadora que se presenten conforme al mismo, y de acuerdo a las reglas del procedimiento regulado en el Capítulo siguiente.

CAPÍTULO IV

Programas de Actuación Edificadora

Sección 1.ª Definición, objetivos y funciones de los Programas de Actuación Edificadora

Artículo 140. *Definición, objeto y función de los Programas de Actuación Edificadora.*

1. Los Programas de Actuación Edificadora determinan y organizan la actividad de edificación de las parcelas o solares en el caso de que se haya declarado la situación de sustitución de la ejecución por incumplimiento del deber de edificar de sus propietarios, estableciendo las condiciones para su efectivo desarrollo e identificando al agente edificador sustituto del propietario incumplidor.

2. Los Programas de Actuación Edificadora deberán comprender la totalidad de la parcela o solar y satisfacer, al menos, los siguientes objetivos básicos:

a) La ejecución inmediata de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística para la parcela o solar correspondiente y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad, incluso el pago de las tasas e impuestos que graven la construcción, en todo caso.

b) La ejecución simultánea de las obras de urbanización complementarias que, en su caso, estuvieran aún pendientes.

c) En su caso, obtener gratuitamente a favor del Municipio el aprovechamiento que exceda del privativo de las personas propietarias de los terrenos o la compensación económica sustitutiva que proceda.

3. El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos deberá afrontarse por la persona propietaria o propietarias de la parcela o solar, en el modo que se establezca al aprobar el Programa, con la finalidad de cumplimentar el régimen urbanístico de la propiedad y su función social.

4. Los Programas de Actuación Edificadora:

a) Determinarán el proyecto básico de edificación que habrá de ser ejecutado y, en su caso, describirán las obras de urbanización complementarias a realizar con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

b) Preverán el inicio de la ejecución material de las obras de edificación dentro de su primer año de vigencia y previa aprobación del proyecto de ejecución de la edificación, del proyecto de urbanización simplificado, en su caso, y del proyecto de reparcelación, y la conclusión de la totalidad de las obras antes de los cinco años desde la fecha establecida para su inicio.

Por causas excepcionales, el Municipio podrá aprobar Programas de Actuación Edificadora con plazos más amplios o prórrogas de los que hubiere aprobado.

c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actividad de ejecución.

d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones mediante garantía financiera al primer requerimiento, prestada y mantenida por la persona adjudicataria seleccionada como agente edificador, en cualquiera de las formas permitidas por la legislación de régimen local. El importe de la garantía provisional será del siete por ciento del coste de ejecución material por contrata, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o tributo que pudiera sustituirle, de las obras de edificación y urbanización complementarias; mientras que la definitiva será del diez por ciento de la referida cantidad.

Cualquier variación al alza que se produzca sobre el referido coste determinará la obligación de ampliar la garantía prestada, para que siempre y en todo caso ésta supere el porcentaje establecido. Tal ampliación deberá realizarse en el momento en que la Administración actuante lo requiera, ya sea de oficio o a instancia de persona interesada.

5. Los Programas podrán ser promovidos por cualesquiera personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que pretendan ser adjudicatarias de los mismos. Cuando los promuevan el Municipio, la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o los organismos de ellas dependientes, su ejecución tendrá lugar por gestión directa, con las especialidades que se determinan en las secciones siguientes de este Reglamento.

6. Será de aplicación para la formulación del Programa de Actuación Edificadora lo dispuesto respecto de la obtención de información en el artículo 78 de este Reglamento para los Programas de Actuación Urbanizadora.

Sección 2.ª Contenido y documentación de los Programas de Actuación edificadora

Artículo 141. *Contenido de los Programas de Actuación Edificadora.*

Los Programas de Actuación Edificadora estarán integrados por los siguientes documentos:

1. Una alternativa técnica con el siguiente contenido:

a) Proyecto básico de edificación acompañado, en su caso, de proyecto o, en su caso, anteproyecto de urbanización para definir las obras precisas para la adquisición por la parcela de la condición de solar.

Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como, en su caso, de las de urbanización, describiendo como mínimo los elementos más significativos y relevantes que permitan estimar el coste total de la actuación, cuyo presupuesto se incluirá en la proposición jurídico-económica en todo caso.

b) Los proyectos, estudios o informes complementarios que, en su caso, sean exigibles por razón del uso a que se vaya a destinar el inmueble y que sean precisos para la obtención de autorizaciones de cualesquiera administraciones o compañías suministradoras, de conformidad a la normativa aplicable.

c) Documento expresivo de la cesión, condicionada al previo reembolso de su coste, de los derechos sobre los documentos técnicos comprensivos de la alternativa para su ejecución, en su caso, por la persona que resulte adjudicataria, así como para su modificación en los términos aprobados por el Municipio.

d) Potestativamente, el proyecto de reparcelación, voluntaria o forzosa, que deberá tramitarse para la adjudicación de las diferentes fincas o locales, en su caso, a la persona propietaria, al agente edificador y a la Administración, de conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 162 de este Reglamento.

2. Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre la persona adjudicataria, la Administración actuante y las personas propietarias afectadas que voluntariamente se adhieran al mismo, en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, incluyendo el desarrollo de las eventuales relaciones entre la persona adjudicataria y la propiedad de la finca y expresando, en su caso, los acuerdos ya alcanzados.

En el caso de ejecución sustitutoria por gestión directa, dicha propuesta de convenio se sustituirá por una relación de los compromisos adquiridos.

3. Proposición jurídico-económica, que deberá precisar los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el edificador adjudicatario y la persona propietaria de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución de la persona adjudicataria.

b) Determinación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación edificadora, en los que se comprenderán los de edificación; los de ejecución de la urbanización complementaria, en su caso; los honorarios de los profesionales que deban intervenir y de las empresas de control de calidad; los de formalización de los seguros legalmente exigibles y los gastos financieros; las indemnizaciones por extinción de derechos incompatibles, en su caso; las tasas e impuestos que graven la concesión de la licencia y la construcción; y, el beneficio empresarial que la persona aspirante a edificador proponga por la actividad de promoción de la actuación edificadora.

c) Determinación de las causas tasadas y excepcionales que podrán determinar la variación de los costes de la actuación edificadora.

d) Según establezca el pliego de condiciones o, en otro caso, así lo decida el proponente, se formulará:

1.º Propuesta de precio de adquisición de la parcela o solar de que se trate o de la edificabilidad de todas o algunas de las personas propietarias afectadas, cuya aprobación comportará la adquisición del mismo, en su caso forzosa, por el agente edificador.

El precio ofertado en ningún caso podrá ser inferior al cincuenta por ciento del valor del aprovechamiento urbanístico atribuido, pero si se ofertase un precio superior, el exceso corresponderá a la Administración actuante, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo.

2.º Propuesta de adjudicación al agente edificador de partes determinadas del edificio resultante de valor equivalente a los costes de promoción y ejecución de la edificación en la parcela o el solar, formalizada, en su caso, en régimen de propiedad horizontal si la parcela o solar de que se trate no pudiera ser dividida para asignar a cada persona interesada fincas independientes. En este último supuesto, cada una de las parcelas o solares resultantes deberán ser edificados en ejecución del Programa.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta o en altura, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de homogeneizar cada uno de los metros cuadrados edificables lucrativos de la construcción de que se trate.

3.º Salvo que el pliego de condiciones que, en su caso, se redacte lo impida, la persona proponente podrá autorizar a todas o algunas de las propietarias a que escojan entre cualquiera de los modos de retribución anteriores, con las condiciones y limitaciones que estime convenientes establecer para la adecuada gestión de la actuación.

e) En su caso, propuesta de división horizontal en la que se identificarán las partes que le correspondan al edificador, a la persona propietaria original y, en su caso, al Municipio.

4. En todos los casos que proceda, tras la aprobación del Programa, si no lo hubiera sido ya, se formulará el proyecto de reparcelación correspondiente, en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba.

Sección 3.ª Procedimiento para la aprobación de los Programas de Actuación edificadora

Subsección 1.ª Procedimiento ordinario

Artículo 142. *Inicio de la tramitación ordinaria de Programas de Actuación Edificadora.*

1. Una vez ultimado el procedimiento administrativo por el que se declare la situación de sustitución de la ejecución por incumplimiento del deber de edificar una parcela o solar, cualquier persona podrá presentar ante el Municipio correspondiente la alternativa técnica de Programa de Actuación Edificadora y solicitar de la persona titular de la Alcaldía que la someta a información pública y presentación de alternativas en competencia en los términos establecidos en esta Sección.

Sólo se podrá presentar una única alternativa técnica de programa de Actuación Edificadora por cada persona que compita por la adjudicación del mismo.

2. Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, con la documentación expresada en el número 1 del artículo 141 del presente Reglamento, acompañada, en su caso, de los proyectos complementarios que se consideren necesarios para la perfecta comprensión de lo propuesto. El presupuesto y valoración de los costes de ejecución se incluirán en la proposición jurídico-económica.

En el caso de alternativas presentadas por personas jurídicas, éstas deberán aportar, junto con la documentación a que se refiere el párrafo anterior, copia autorizada de la escritura de constitución y de las de modificación de la misma en su caso, debidamente inscritas, cuando así lo exija la legislación aplicable, en el Registro Oficial correspondiente, que acrediten su capacidad de obrar suficiente al efecto.

3. La iniciación del procedimiento de tramitación del Programa sustituirá a la del concurso destinado a la sustitución de la persona propietaria incumplidora del deber de edificar e impide la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento regulado en el artículo 150 de este Reglamento, de cualesquiera iniciativas de Programa de Actuación Edificadora que, total o parcialmente, afecten a la misma parcela o solar de aquél, haciéndose constar así en el edicto que se publique según lo previsto en el artículo 144 del mismo.

Artículo 143. *Análisis municipal previo de la alternativa técnica presentada.*

1. Presentada la documentación referida en el artículo anterior, la persona titular de la Alcaldía, previo informe de los servicios municipales, verificará si contiene toda la documentación exigida por el número 1 del artículo 141 del presente Reglamento.

En caso que no la contuviera, la persona titular de la Alcaldía requerirá a las solicitantes para que completen la documentación en el plazo máximo de diez días.

2. Una vez presentada la alternativa técnica en los términos legalmente exigidos, el órgano municipal competente según el reglamento orgánico municipal podrá someter al órgano que deba resolver propuesta motivada de estimación con las condiciones que se estime preciso establecer, o propuesta igualmente motivada de desestimación de la solicitud.

El órgano competente podrá, motivando suficientemente su decisión:

a) Desestimar la solicitud, en cuyo caso deberá aprobar el pliego de condiciones a que se refiere el número 1 del artículo 137 de este Reglamento para la selección de un Programa de Actuación Edificadora y del agente edificador correspondiente.

b) Estimar la solicitud, acordando el sometimiento a información pública de la alternativa técnica y la presentación de alternativas en competencia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

En el caso de que en este acuerdo se introduzcan condiciones no tenidas en cuenta por el proponente de la alternativa, éste podrá formularla nuevamente dentro del período de información pública y presentación de alternativas en competencia.

3. El órgano municipal competente deberá resolver, en el plazo máximo de dos meses a contar desde el siguiente a la formulación de propuesta por la persona titular de la Alcaldía y, si fuera ésta quien debe resolver, deberá hacerlo en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la solicitud. Transcurrido dicho plazo sin notificación de resolución expresa, la persona solicitante podrá acudir el procedimiento previsto en el artículo 150 del presente Reglamento.

Artículo 144. *Exposición pública de la alternativa técnica de los Programas de Actuación Edificadora, audiencia y presentación de alternativas en competencia.*

1. El período de información pública y presentación de alternativas tendrá una duración de un mes y se anunciará mediante edicto publicado mediante medios electrónicos y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en el Municipio, comenzando su cómputo al día siguiente de la última publicación del anuncio.

En el edicto se identificará la parcela o solar a que se refiere, se dará publicidad de las condiciones que se impongan y se advertirá de la posibilidad de formular alegaciones y alternativas técnicas en competencia, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas en competencia relativas tanto a la propia alternativa técnica como a las presentadas por otros licitadores.

2. Antes de la publicación del edicto, deberá notificarse la apertura de la información pública y la presentación de alternativas en competencia a quienes constaran en la información obtenida del Registro de la Propiedad, en el expediente de declaración de incumplimiento del deber de edificar, como personas titulares de derechos afectados por la actuación edificadora propuesta y a las demás personas interesadas personadas en el mismo. Asimismo, se hará expresa referencia a la imposibilidad de la simultánea o posterior tramitación de Programas de Actuación Edificadora por el procedimiento de impulso particular regulado en el artículo 150 de este Reglamento.

Artículo 145. *Prórrogas del período de información pública y presentación de alternativas.*

1. Si durante los primeros diez días de información pública y presentación de alternativas, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica sustancialmente distinta a la inicial y prestara caución de ello mediante la garantía provisional determinada en el artículo 147 del presente Reglamento, el plazo de un mes anterior quedará prorrogado por otro mes adicional con la misma finalidad.

En los casos en que se pretenda la gestión directa no será precisa la prestación de garantía alguna.

2. Sin embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa durante el período de información al público, haya sido éste prorrogado o no, se ampliará dicho período en los días necesarios hasta alcanzar un mínimo de un mes.

3. Las prórrogas, en cualquiera de las modalidades descritas en los números anteriores, se harán constar en el expediente, se anunciarán en el tablón de anuncios del Municipio y se comunicarán a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente.

Asimismo, también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

Artículo 146. *Concepto de alternativa técnica sustancialmente distinta en los Programas de Actuación Edificadora.*

1. A los efectos establecidos en el número 1 del artículo anterior, se entiende por alternativa técnica sustancialmente distinta aquélla que cumpla los siguientes requisitos:

a) La que proponga:

1.º Unos criterios de diseño arquitectónico de la construcción a realizar.
2.º Unas características básicas de la distribución interior.
3.º Una expresión formal de las fachadas.
4.º Unos criterios básicos de integración volumétrica en el entorno y paisaje urbanos que la haga identificable, por sí misma, frente a la prevista en la alternativa que inició el procedimiento y que no suponga una mera modificación parcial o de alguno o algunos de los elementos de esta última.

b) La que, sin perjuicio de lo anterior, proponga unas calidades de materiales constructivos que permitan identificar claras diferencias con respecto a las de los previstos en la originariamente presentada.

2. En caso de discrepancia, el Municipio podrá disponer que las diferencias señaladas en el número anterior deberán ser motivadas en informe técnico suscrito, al menos, por dos facultativos competentes con relación laboral o funcionarial con el Municipio o bien, en su defecto, ejercientes como profesionales libres.
En este último caso, los honorarios correspondientes a dichos informes tendrán el carácter de costes de ejecución de la actuación edificadora, de modo que se adicionen a la contraprestación del agente edificador que deban satisfacer las personas propietarias, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 141 y 161 del presente Reglamento.

Artículo 147. *Garantías provisionales a incluir en las alternativas técnicas.*

1. Todas las alternativas técnicas deberán acompañarse de acreditación de la constitución de una garantía provisional, salvo que ésta ya se hubiera prestado con motivo de la promoción del procedimiento de declaración de incumplimiento conforme a la letra b) del número 2 del artículo 134 del presente Reglamento o con motivo de la solicitud de la prórroga interesada para la presentación en competencia de alternativa técnica sustancialmente distinta en el caso recogido en el número 1 del artículo 145 del presente Reglamento. En este último caso, la acreditación de la constitución de la garantía provisional se acompañará a la solicitud de dicha prórroga.
2. La cuantía de la garantía provisional será del siete por ciento del coste previsto de las obras de edificación y, en su caso, de urbanización complementaria. Esta garantía provisional se considerará a cuenta de la garantía definitiva, por importe del diez por ciento, establecida en la letra d) del número 4 del artículo 140 del presente Reglamento en el caso de designación como agente edificador.
A los efectos de la determinación de la garantía provisional, se estará a lo previsto en la letra b) del número 2 del artículo 134 del presente Reglamento para las obras de urbanización.
3. La garantía provisional le será retenida a la adjudicataria del Programa de Actuación Edificadora, que deberá complementarla hasta alcanzar el importe de la garantía definitiva, siendo devuelta a las restantes personas interesadas que la hubieran constituido.
4. En cualquier caso, la garantía definitiva se calculará sobre el importe de adjudicación de las obras establecidas en el Programa de Actuación Edificadora.
5. En los casos de gestión directa por el Municipio o la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha no será precisa la prestación de garantía alguna.

Artículo 148. *Presentación de proposiciones jurídico-económicas.*

1. Finalizado el período de información pública y presentación de alternativas, incluidas sus eventuales prórrogas, las personas interesadas podrán presentar proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio, en plica cerrada, durante los veinte días siguientes a la finalización de dicho período, tanto a su propia alternativa como a las del resto de concursantes.
2. En todo caso, cada licitador podrá presentar una única proposición jurídico-económica a cada alternativa técnica.
3. En el supuesto de que no se hubiera presentado antes, a la proposición deberán acompañarse los documentos por los que se acredite la personalidad del postulante y la justificación de su capacidad de obrar. Además, potestativamente, podrán acompañarse

documentos que justifiquen la capacidad económica y financiera y la solvencia técnica y profesional.

4. La presentación de las proposiciones jurídico-económicas podrá efectuarse en la forma prevista en el número 3 del artículo 89 de este Reglamento.

Artículo 149. *Apertura de plicas.*

1. El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas o del plazo de diez días a que se refiere el número 3 del artículo 89 de este Reglamento. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública administrativa y ante dos testigos como mínimo.

2. Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por las personas interesadas durante los veinte días siguientes al de apertura de plicas. Las personas competidoras, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones en una única proposición que, acompañada de la correspondiente solicitud dirigida al Municipio, se notificará a las personas interesadas personadas en el procedimiento.

Subsección 2.ª Procedimiento de tramitación de impulso particular de los Programas de Actuación Edificadora

Artículo 150. *Procedimiento de tramitación de impulso particular de los Programas de Actuación Edificadora.*

1. Cuando así lo prevea el pliego de condiciones, y en todo caso en el supuesto del número 3 del artículo 143 de este Reglamento, los sujetos que formulen una alternativa técnica de Programa de Actuación Edificadora y pretendan su ejecución, podrán:

a) Depositar una copia de la alternativa técnica en el Municipio.

b) Protocolizar la alternativa y los proyectos que la acompañen mediante acta autorizada por Notario con competencia territorial en el Municipio donde radique la parcela o solar objeto del Programa.

c) Exponer al público y, simultáneamente, abrir el plazo para la presentación de alternativas en competencia por sus propios medios publicando anuncios al efecto en la forma exigida para los edictos municipales por el artículo 144 de este Reglamento, previa remisión de las notificaciones previstas en el mismo.

El anuncio y las notificaciones deberán expresar claramente: el objeto y las características esenciales de la iniciativa, con expresión de la parcela o solar a que afecta; la Notaría donde estén protocolizados los documentos que la comprenden; los datos que permitan identificar el ejemplar depositado en el Municipio; la advertencia de que, dentro del plazo de un mes contado desde la publicación del último anuncio, cualquier persona podrá comparecer en dicha Notaría para obtener, a su costa, copia del acta a que se refiere la precedente letra b) o solicitar que se le exhiba la misma.

Asimismo, harán constar la posibilidad de consultar en el Municipio las actuaciones derivadas de la documentación depositada en éste y de presentar en él, para su incorporación a las mismas, tanto alegaciones como alternativas técnicas que pretendan competir con la expuesta al público.

2. Serán de aplicación al procedimiento a que se refiere el número anterior lo dispuesto en la Subsección precedente, excepto el artículo 144, con la salvedad de que el acto de apertura de plicas no tendrá lugar hasta que, una vez concluido el plazo para presentarlas, se acredite ante el Municipio el cumplimiento de lo dispuesto en la letra c)del número anterior.

3. Iniciado el procedimiento para la aprobación de un Programa de Actuación Edificadora por el procedimiento regulado en este artículo, no podrá iniciarse el procedimiento ordinario establecido en la Subsección anterior para otra iniciativa de Programa en competencia con aquélla y así se deberá expresar en el edicto que anuncie la apertura del trámite de información pública y presentación de alternativas.

Artículo 151. *Las prórrogas del período de información pública y presentación de alternativas.*

1. Las prórrogas establecidas en el artículo 145 del presente Reglamento serán de aplicación en el procedimiento a que se refiere el artículo anterior, con la salvedad de que su solicitud deberá ser acreditada por la persona interesada, dentro de los dos días siguientes a su formalización, al titular de la Notaría en la que se protocolizó la alternativa técnica, a fin de que éste la incorpore en la correspondiente acta.

2. En cualquier caso, todas las alternativas que se presenten en competencia deberán asumir las garantías establecidas en el artículo 147 del presente Reglamento.

Subsección 3.ª Aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Edificadora

Artículo 152. *Terminación de la tramitación y aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Edificadora.*

1. Concluidas las actuaciones reguladas en las Subsecciones anteriores, el órgano municipal competente según el reglamento orgánico municipal, procederá a seleccionar, en su caso, una propuesta de Programa de Actuación Edificadora, teniendo en consideración los criterios que se establecen en el artículo 154 siguiente.

Una vez seleccionada la alternativa técnica del Programa de Actuación Edificadora, por el Municipio se solicitarán todos los informes técnicos preceptivos para la concesión de la licencia de obra y, en su caso, de actividad que resulten exigibles de conformidad a la legislación de régimen local.

No obstante, la persona titular de la Alcaldía podrá recabar estos informes con anterioridad si sólo hubiese sido presentada una alternativa técnica y una proposición jurídico-económica.

2. Una vez obtenidos todos los informes precisos, se elevará propuesta al órgano competente, el cual, mediante resolución motivada, podrá aprobar el Programa de Actuación Edificadora que proceda ejecutar, optando por una de las alternativas técnicas y de las proposiciones jurídico-económicas presentadas con las modificaciones que, en su caso, y motivadamente estime oportunas.

En ningún caso podrá desnaturalizarse la propuesta original elegida en términos que impliquen defraudación objetiva del principio de libre concurrencia. En este sentido, las modificaciones no deberán vulnerar los requisitos establecidos en el artículo 146 de este Reglamento, de modo que termine resultando una alternativa técnica sustancialmente distinta, ni el importe económico diferenciarse en más o menos de un veinte por ciento con respecto a la propuesta correspondiente a la alternativa seleccionada.

3. La resolución que se dicte, en el caso de que la retribución del edificador se apruebe en todo o en parte que se efectúe en el modo previsto en el apartado 1.º de la letra d) del número 3 del artículo 141 de este Reglamento, fijará el precio de adquisición del aprovechamiento de que se trate, determinando el importe a percibir por la persona propietaria del mismo y la cantidad que percibirá la Administración para su adscripción al patrimonio público de suelo. Del mismo modo, en el caso de que la retribución del agente edificador se apruebe en todo o en parte que se efectúe en el modo previsto en el apartado 2.º de la letra d) de igual precepto, la resolución fijará la parte o partes del solar o de la edificación proyectada que le correspondan al edificador, al propietario original y, en su caso, al Municipio.

La aprobación de un Programa de Actuación Edificadora conllevará la concesión de las correspondientes licencias de obra y de actividad, en su caso, y la designación del agente edificador adjudicatario responsable de ejecutar la correspondiente actuación edificadora, quien pagará el precio de adquisición que, en su caso, se establezca y llevará a cabo su labor a su riesgo y ventura por el precio de adjudicación que se determine, estableciendo las determinaciones requeridas en la subsección 4.ª siguiente de este Reglamento.

4. No obstante, el adjudicatario podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas no justificadas, conllevará, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales reguladas en el artículo 147

del presente Reglamento y la actuación del Municipio de acuerdo con lo establecido en el número anterior a favor del proponente que, en su caso, no hubiere sido seleccionado y reúna los requisitos para serlo.

5. Sin perjuicio de lo anterior, el órgano competente podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación edificadora, por considerar que ninguna ofrece base adecuada para ello, resolviendo no aprobar el Programa de Actuación Edificadora y optando por convocar un concurso sobre la base de unas condiciones definidas de la edificación a realizar, si las propuestas de Programa no traen causa de una previa convocatoria, o, en otro caso, proceder a la expropiación forzosa de la parcela o el solar por el precio fijado en el primer concurso para su incorporación al patrimonio público del suelo. Si no optare por una de estas posibilidades, se estará a lo que dispone el párrafo segundo del número 2 del artículo 136 de este Reglamento.

Artículo 153. *Plazo para la aprobación municipal de los Programas de Actuación Edificadora.*

1. El plazo para que el Municipio resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Edificadora será de seis meses desde que se diera comienzo al procedimiento de aprobación, sin que pueda transcurrir el plazo de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible para el órgano municipal competente adoptar el acuerdo correspondiente.

2. A los efectos establecidos en el número anterior, se entenderá que la fecha desde la que es posible la adopción del acuerdo correspondiente, es aquella en la que el Municipio dispone de todos los informes técnico-jurídicos y demás de carácter preceptivo para pronunciarse sobre la aprobación y la concesión de las licencias de obra y actividad.

3. Cuando se presente una sola alternativa técnica y una sola proposición jurídico-económica, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles, y las personas propietarias y demás titulares de derechos reales sobre la parcela o solar no se opusieren expresamente a su aprobación, el transcurso del plazo máximo para resolver sin notificación de resolución alguna habilitará al proponente para entender producida la aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Edificadora presentado, a todos los efectos y por acto presunto producido por silencio administrativo positivo. En tal caso, el proponente, previa prestación de la garantía definitiva, podrá requerir al Municipio para que proceda a la suscripción del correspondiente convenio.

Artículo 154. *Criterios de aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Edificadora.*

En la selección del Programa y de la persona responsable de su ejecución deberán ponderarse adecuadamente los criterios señalados en el pliego de condiciones del concurso, y en su defecto los siguientes:

A) En el caso en que se establezca un precio de adquisición de las parcelas o solares afectados:

1.º Se elegirá, en primer lugar, una alternativa técnica valorándose, conjuntamente, los siguientes criterios:

1.1 De orden técnico-urbanístico: las condiciones de diseño más idóneas desde el punto de vista de la ordenación urbanística en vigor, considerando al efecto los factores siguientes:

a) Distribución funcional de las plantas de edificación y adecuación a la disposición de la estructura portante.
b) Diseño y expresión formal de todos los alzados y fachadas de la edificación.
c) Integración arquitectónica en el entorno y el paisaje urbanos.
d) Criterios de edificación ecológica y eficiencia energética.

1.2 De orden socio-económico: las condiciones de ejecución más adecuadas al interés social, considerando los factores siguientes:

a) Menor plazo de ejecución.
b) Mayores garantías para llevarla a cabo.

c) Menor precio de venta o alquiler de los productos inmobiliarios a edificar en función de su emplazamiento urbano y del valor de adquisición del solar que se propone, incluida la disposición de viviendas sujetas a un régimen con protección pública.

2.º La elección deberá motivarse valorando cada uno de los factores enunciados en el apartado 1.º precedente de forma que el de la letra a) del apartado 1.1 pondere el doble y el de la letra c) del apartado 1.2 el triple que los restantes.

3.º Una vez seleccionada la alternativa técnica, se elegirá la proposición económica que ofrezca una compensación económica más proporcionada, en función del valor de repercusión del solar y los diferentes productos inmobiliarios a edificar en el mismo, debiendo motivarse y justificarse expresamente sobre la base de un estudio de mercado de la zona.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo establecido en la letra d) del número 3 del artículo 141 del presente Reglamento.

B) En la modalidad de aportación o cesión de inmuebles resultantes de la edificación:

1.º Se seleccionará, en primer lugar, la alternativa más idónea con arreglo a los factores establecidos en el punto 1.º de la letra A) anterior.

2.º Una vez seleccionada la alternativa técnica, se elegirá de entre las proposiciones jurídico-económicas presentadas a la misma, aquella propuesta que ofrezca una aportación de partes determinadas de la edificación para el agente edificador y, en su caso, para la Administración, más adecuadamente proporcionada al valor que representen los costes de promoción respecto del valor, tanto del solar, como de los productos inmobiliarios, usos y tipologías que vayan a construirse en la edificación, debiendo motivarse y justificarse expresamente, sobre la base de datos de mercado de la zona.

En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo establecido en la letra d) del número 3 del artículo 141 del presente Reglamento.

C) Caso de que se acepten ambas modalidades de retribución, se ponderarán todos los aspectos expresados, dando preponderancia a aquéllos aplicables al modo que mayor proporción de los costes de la promoción retribuya.

Artículo 155. *Derecho de reintegro y derecho de subrogación.*

1. Cuando no resultara adjudicataria la persona que formuló la alternativa, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa de Actuación Edificadora aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del agente edificador, de los gastos justificados de redacción de dicha alternativa, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó, sin que puedan superar los que para tales conceptos hayan sido establecidos en la proposición jurídico-económica aprobada.

2. Asimismo, en el caso que el promotor de la alternativa técnica que sirva de base para la aprobación del Programa de Actuación Edificadora no resulte adjudicatario del mismo, siempre que sea una alternativa propia y original del aspirante a edificador, podrá subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste. La subrogación deberá solicitarse del Municipio dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

Artículo 156. *Formalización de la adjudicación de los Programas de Actuación Edificadora.*

1. La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Edificadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir por el agente edificador y por el Municipio, pudiendo ser suscrito por las personas propietarias y titulares de derechos reales que quieran ser parte en el mismo. En él, se harán constar, al menos, como obligaciones esenciales, la de ejecutar las obras conforme a los proyectos aprobados, las condiciones, compromisos y plazos para la ejecución del Programa, las garantías que el agente edificador constituye para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete en caso de su inobservancia.

Asimismo, se fijarán los plazos preclusivos para proceder al pago de las tasas e impuestos que graven la concesión de la licencia y para presentar, en su caso, los documentos técnicos rectificados en función de las condiciones establecidas en la adjudicación, así como los documentos de proyecto de ejecución de la edificación, de proyecto simplificado de urbanización, en su caso, y de reparcelación para proceder a su tramitación, si no hubiesen sido aprobados junto con el Programa de Actuación Edificadora.

2. Una vez aprobado definitivamente un Programa de Actuación Edificadora y con él la correspondiente propuesta de convenio, el Municipio emplazará a la persona adjudicataria para que aporte la garantía definitiva y suscriba seguidamente el texto definitivo del convenio dentro del plazo de los quince días siguientes. El emplazamiento podrá contenerse en la misma resolución por la que se apruebe el Programa de Actuación Edificadora.

3. La adjudicación del Programa no surtirá efecto alguno hasta que no se dé cumplimiento a lo dispuesto en este artículo. Si se desatendiere el emplazamiento para la entrega de la garantía y firma del convenio, el Municipio podrá dejar sin efecto la adjudicación y proceder a la selección de una nueva persona adjudicataria, lo que conllevará, en su caso, la pérdida de la garantía provisional en beneficio del Municipio y del derecho de reintegro regulado en el artículo anterior.

4. El cómputo del plazo establecido para la ejecución de la actuación edificadora empezará a contar desde la fecha en que sea definitivo en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, cuya redacción requerirá la previa aprobación del proyecto de ejecución de la edificación.

Artículo 157. *Notificación a las personas interesadas y publicación de los Programas de Actuación Edificadora.*

1. El Municipio deberá notificar a las personas interesadas el acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Edificadora.

2. Aprobado definitivamente el Programa de Actuación Edificadora, prestadas las garantías, suscrito el convenio y efectuadas las notificaciones referidas en el número anterior, el Municipio procederá a la publicación del acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, garantizando, además, la publicidad de todo lo actuado y su contenido en la forma dispuesta en el artículo 78 para los Programas de Actuación Urbanizadora.

Subsección 4.ª La ejecución de los Programas de Actuación Edificadora por el agente edificador

Artículo 158. *Regulación de las actuaciones del agente edificador.*

Las relaciones con la Administración derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Edificadora se regirán, en el orden y con el carácter que se exponen, por lo dispuesto en:

a) El Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística y el presente Reglamento.

b) Los eventuales planes de ordenación territorial y urbanística que pudieran ser de aplicación.

c) El propio Programa de Actuación Edificadora.

d) Los acuerdos adoptados para el cumplimiento del Programa de Actuación Edificadora.

e) Con carácter supletorio y para todo lo no previsto en las normas, determinaciones y decisiones anteriores, la legislación de régimen local que resulte aplicable.

Artículo 159. *Cesión de la condición de agente edificador.*

1. El agente edificador podrá, en cualquier momento, en escritura pública y previa autorización del Municipio, ceder su condición a tercera persona que se subrogue en todas sus obligaciones respecto de aquélla y las personas propietarias y demás titulares de derechos afectados por la actuación. La solicitud deberá reunir los requisitos establecidos en el número 1 del artículo 99 de este Reglamento.

2. La Administración podrá denegar la autorización por menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo, en tal caso, el agente edificador proseguir en la ejecución del Programa.

3. La cesión se formalizará en escritura pública a la que se incorporará certificación del acuerdo que la autorice, no surtiendo efecto alguno hasta tanto no haya sido depositada copia autorizada de la misma en el Municipio.

4. La cesión parcial, por tarea o porción minoritaria de la actuación, a la que serán aplicables las reglas de los números anteriores, requerirá que entre la persona cedente y la adquirente asuman frente a la Administración actuante, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

Artículo 160. *Contratación de prestaciones accesorias.*

Para que el agente edificador pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante el Municipio, bastará que dé cuenta de ello a éste.

Artículo 161. *Relaciones entre el edificador y las personas propietarias. Formas de retribución.*

1. El Programa de Actuación Edificadora deberá regular las relaciones entre el edificador y las personas propietarias afectadas, conforme en todo caso a las siguientes reglas:

a) El edificador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la edificación, tanto si resulta adquirente de la parcela o solar o parte de la misma, como si se le ceden inmuebles resultantes de la edificación que construya.

b) Las personas propietarias deberán satisfacer la contraprestación regulada en la letra d) del número 3 del artículo 141 de este Reglamento. La elección del modo de retribución, cuando el Programa estableciese varios, se efectuará dentro del plazo del mes siguiente a la fecha de publicación del acuerdo de aprobación del Programa en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

c) El Programa de Actuación Urbanizadora deberá determinar el modo o modos en que deberá retribuirse la labor edificadora.

2. En lo no dispuesto por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación Territorial y de la Actividad Urbanística y el presente Reglamento, las relaciones entre el edificador y las personas propietarias se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada.

Artículo 162. *Prerrogativas y facultades del edificador.*

1. El edificador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Someter a tramitación y aprobación administrativa cuantos instrumentos sean precisos para la ejecución de la actuación edificadora y, entre ellos, proyectos de ejecución y simplificados de urbanización y uno o varios proyectos de reparcelación forzosa, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.

b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa de Actuación Edificadora.

No podrán otorgarse licencias de parcelación, ni desde luego de edificación, de la parcela o solar de que se trate.

c) Exigir que las personas propietarias le retribuyan cediéndole total o parcialmente la parcela o solar, o pisos o locales resultantes de la edificación que construya. Igualmente, exigir el pago en metálico cuando proceda.

d) Solicitar la ocupación de los terrenos para la realización de estudios geotécnicos, arqueológicos o cualesquiera otros, así como de los necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización complementaria.

2. El proyecto de reparcelación que el edificador deberá someter a la aprobación administrativa se redactará y tramitará de conformidad a lo dispuesto en el Título II de este

Reglamento, con la salvedad de que podrán constituir fincas resultantes en los términos del artículo 43 de este Reglamento los diferentes pisos o locales que conformen el edificio que se construya conforme al proyecto de ejecución aprobado.

A tal fin, el proyecto de reparcelación, como una operación complementaria más, declarará la obra nueva en construcción y previa su división en el régimen de propiedad horizontal, determinará los estatutos que hayan de regir la comunidad de propietarios resultante y adjudicará las fincas constituidas de acuerdo con éste régimen, haciendo constar la obligación del edificador de ejecutarlas. El proyecto realizará tales operaciones en la forma dispuesta por la normativa hipotecaria aplicable a efectos de su acceso al Registro de la Propiedad.

El pago de los saldos resultantes de la cuenta de liquidación y la ocupación de la parcela o solar para la ejecución de las obras se regirán por lo dispuesto en el referido Título II de este Reglamento. Si la persona propietaria se negare a recibir la compensación económica que, en su caso, se le reconozca, surtirá los efectos del pago la consignación de su importe.

3. En el caso de que el agente edificador adquiera las parcelas o solares afectados, el pago del precio de adquisición o su consignación se acreditarán mediante el levantamiento de acta de ocupación de la finca, levantada en los términos y con las formalidades previstas en la legislación expropiatoria. Su otorgamiento se hará constar en la certificación administrativa que constituye el título inscribible del proyecto de reparcelación, a los efectos de que la adquisición pueda acceder al Registro de la Propiedad.

4. No obstante lo dispuesto en el número 2 anterior, no será preciso aprobar un proyecto de reparcelación si todas las personas titulares afectadas comparecen voluntariamente al otorgamiento de escritura pública en que se materialicen todas las operaciones precisas de modo que puedan acceder al Registro de la Propiedad.

La escritura pública podrá ser sustituida por un convenio urbanístico tramitado y aprobado de conformidad a lo dispuesto en la Sección 1.ª del Capítulo III del Título I de este Reglamento, accediendo al Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa de su contenido que reúna los requisitos exigidos en la normativa hipotecaria para su inscripción.

Artículo 163. *Derechos de las personas propietarias y titulares de derechos afectados por la actuación.*

1. El derecho de la propietaria o propietarias afectadas por la actuación se determinará por el propio Programa de Actuación Edificadora.

2. Las personas propietarias tendrán derecho a recibir, tanto de la Administración actuante como del edificador, en todo momento, información debidamente documentada sobre los costes de edificación que hayan de asumir y a cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa de Actuación Edificadora.

Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa de Actuación Edificadora, someter a consideración del Municipio sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos expresados en la letra a) del número 1 del artículo anterior, siempre que las pongan también en conocimiento del edificador.

3. La persona propietaria que contribuya a los costes de la edificación podrá instar a la Administración actuante que dirija y supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley y que exija al edificador que la ejecute con la diligencia de un buen empresario.

4. Las personas propietarias, dentro del mes siguiente al acto de apertura de las proposiciones jurídico-económicas, podrán formular oposición debidamente justificada a la previsión de costes de ejecución material de las obras de edificación, si bien el Municipio no las tendrá en consideración si no se presentan en tal plazo ni se encuentran fundamentadas en informe técnico en el que se acrediten al menos tres muestras de mercado que evidencien la eventual discrepancia de los costes contenidos en la proposición jurídico-económica y los existentes en la realidad para la ejecución de edificaciones de similares calidades. Los honorarios del informe correrán a cargo de quien hubiera cuestionado de forma temeraria, según resuelva la Administración actuante.

La resolución aprobatoria del Programa deberá pronunciarse respecto de tales alegaciones expresamente.

Artículo 164. *Pago mediante la cesión de terrenos edificables u otros inmuebles resultantes.*

1. En los casos en que se establezca la contribución al pago de los gastos de edificación en terrenos edificables u otros inmuebles resultantes, la proporción de éstos que corresponda ceder a la persona propietaria se determinará mediante el establecimiento de un porcentaje del aprovechamiento privativo calculado como el resultado de multiplicar por cien el cociente entre el valor de los gastos de edificación y el valor en venta de los inmuebles resultantes de la correspondiente actuación edificadora.

2. La persona propietaria que exprese su disconformidad con la proporción de terrenos, u otros inmuebles que le corresponda entregar al edificador, podrá solicitar el pago en metálico mediante comunicación fehaciente dirigida a éste y al Municipio, dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Edificadora. No será válida la notificación que se efectúe, si dentro de este plazo no se deposita en el Municipio garantía financiera al primer requerimiento para asegurar el pago de la totalidad de los gastos que le corresponda asumir o se acredita haber alcanzado acuerdo con el edificador que le exima de tal requisito, siempre que éste se comprometa a llevar a efecto la edificación por sus propios medios.

Esta facultad se hará constar en la notificación a las personas interesadas del acuerdo de aprobación definitiva de éste.

3. Las adjudicaciones que realice el proyecto de reparcelación al agente edificador por este concepto se efectuarán sujetas a condición resolutoria explícita, que asegure su retorno al dueño inicial, la cual deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. No será precisa la condición si el edificador, antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, deposita en el Municipio garantía financiera al primer requerimiento que asegure el coste de ejecución de la edificación o parte de ésta de que se trate.

4. Lo dispuesto en el número anterior no será de aplicación en los casos en que la persona propietaria y el edificador así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan.

Artículo 165. *Pago en metálico de los costes de la actuación edificadora.*

1. En el caso previsto en el número 2 del artículo anterior, el pago en metálico de los costes de edificación se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el Municipio, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas. El importe deberá corresponderse con la retribución fijada para el edificador en el acuerdo de aprobación definitiva del Programa o, en su caso, con la modificada aprobada por la Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 166 del presente Reglamento.

La aprobación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación en documento público administrativo surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas y, si no fueren hechas efectivas, para que se proceda a la ejecución, sin más trámites, del aval prestado en la cuantía necesaria para hacer frente al pago.

b) El procedimiento al que se alude en la letra a) anterior se podrá subsumir en el de tramitación del proyecto de reparcelación, toda vez que éste asigna a cada finca de resultado la cuota de participación en los gastos de edificación de que debe responder. En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación el agente edificador podrá exigir el pago de los costes de edificación ya devengados.

El agente edificador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se amplíe la garantía financiera prestada en la cuantía que apruebe el Municipio y, entre tanto, que las fincas adjudicadas a la persona propietaria se afecten el pago de los costes de edificación que no se encuentren garantizados, como carga real que se inscribirá en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

c) Las cuotas de edificación se requerirán con la periodicidad que establezca el Programa de Actuación Edificadora. El requerimiento de pago que practique el edificador a

las personas propietarias concederá a éstos un plazo de un mes para efectuarlo. Las personas propietarias dentro de tal plazo, podrán exigir al edificador la acreditación del porcentaje de obra ejecutada o de la efectiva realización de las demás prestaciones que conformen el importe reclamado, cuando su justificación no se encuentre en el propio Programa aprobado. En el caso de que estuvieren disconformes en parte con el requerimiento efectuado, deberán atenderlo en todo aquello que no resulte cuestionado y, en todo caso, deberán poner en conocimiento del Municipio dentro del plazo del pago las razones por las que vayan a desatenderlo en todo o en parte, que deberá resolver sobre la solicitud efectuada en el plazo máximo de un mes, siendo desestimatoria si no se resuelve expresamente. Resuelta la reclamación o trascurrido el plazo para ello sin que lo hubiera sido, deberá abonarse su importe en el plazo de los diez días siguientes, junto con los intereses devengados desde la fecha en que debió haber sido satisfecha.

d) No podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas ni de los acopios efectuados.

e) Todas las cuotas que se reclamen se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva a tramitar, en su caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de este Reglamento. La retribución fijada en el Programa será el importe a que ascienda la liquidación definitiva si no se ha producido su revisión de conformidad a lo previsto en el artículo 166 de este Reglamento.

f) El impago de las cuotas dará lugar a la ejecución sin más trámites de la garantía prestada, sin perjuicio de que el edificador pueda promover su recaudación mediante apremio sobre la persona titular de la finca correspondiente por la Administración actuante y en el procedimiento civil que corresponda.

La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del edificador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

Acreditado por el edificador haber realizado el requerimiento de pago a que se refiere la letra c) en legal forma, el Municipio ejecutará el aval prestado. Caso de que se hubiese agotado la garantía prestada, dictará providencia de apremio sin conceder nuevos plazos para el pago y no suspenderá el procedimiento sino en los casos excepcionales previstos en la legislación aplicable, previa prestación de garantía financiera a primera demanda en cuantía suficiente para responder de la totalidad de las responsabilidades reclamadas. Es obligación del Municipio llevar a término la vía de apremio.

2. Cada persona propietaria deberá abonar las cuotas que correspondan a las fincas que les hayan sido adjudicadas. El importe de las cuotas devengadas por cada finca se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su superficie edificada, las cargas totales del Programa, incluso las que resulten de la aplicación de lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 166. *Retasación de costes de Programas de Actuación Edificadora en la modalidad de aportación o pago en metálico.*

1. Sólo se podrá modificar la previsión inicial de gastos estimada en el Programa de Actuación Edificadora aprobado por razón de causas excepcionales y objetivas que lo justifiquen, previamente establecidas en el propio Programa.

2. La retasación de cargas, que deberá aprobarse previamente por el Municipio, previa audiencia de las personas interesadas por plazo de veinte días, podrá suponer la modificación de las adjudicaciones de las partes de edificación o terrenos en el régimen de aportación establecidos en el proyecto de reparcelación.

Cuando el pago de la actuación edificadora se efectúe en metálico, no habrá lugar a la modificación de las adjudicaciones del proyecto de reparcelación si la persona propietaria amplía la garantía prestada, de conformidad al número 2 del artículo 164 de este Reglamento, hasta cubrir la totalidad de los costes.

3. La modificación del proyecto de reparcelación se llevará a efecto por el mismo procedimiento previsto para su aprobación, en los términos establecidos en el Título II del presente Reglamento.

Durante su tramitación quedará suspendido el plazo de ejecución del Programa de Actuación Edificadora establecido en la adjudicación.

Artículo 167. *Culminación del proceso de programación de la actuación edificadora.*

1. Terminada la edificación de acuerdo con el proyecto de ejecución aprobado y a las condiciones establecidas en el convenio urbanístico, el agente edificador lo pondrá en conocimiento del Municipio, aportando el certificado final de obra suscrito por la dirección facultativa de las obras.

2. El Municipio, en el plazo de quince días a contar desde la comunicación a que se refiere el número anterior, procederá a realizar la inspección técnica de la misma.

En caso de observar alguna deficiencia, la pondrá en conocimiento del agente edificador para que proceda a su subsanación.

3. Una vez informada favorablemente su conclusión, procederá la recepción de las obras de urbanización si éstas forman parte del Programa de Actuación Edificadora, y con respecto a la edificación, procederá la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finalización de la construcción mediante certificación administrativa que surtirá los mismos efectos de escritura de obra nueva terminada.

Si el proyecto de reparcelación aprobado no la contuviere, el agente edificador estará legitimado para el otorgamiento por sí solo, en representación de todas las personas propietarias de los inmuebles resultantes, de la escritura de división horizontal y aprobación de los estatutos que hayan de regir la comunidad de propietarios. En el supuesto de que existan terceros hipotecarios que deban comparecer a su otorgamiento y se negaren a ello, tal régimen se constituirá de manera forzosa mediante la modificación del proyecto de reparcelación aprobado, en los términos previstos en esta Sección y en el Título II de este Reglamento.

4. La garantía definitiva será devuelta a la persona adjudicataria del Programa de Actuación Edificadora en el momento en que sea concedida la licencia de usos y actividades y de primera ocupación regulada en la letra a) del número 1 del artículo 169 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 168. *Responsabilidad del agente edificador.*

1. El edificador será responsable de los daños causados a las personas propietarias o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el número anterior así como de las demás medidas procedentes, el edificador que incumpla la obligación de construir el proyecto aprobado, adeudará a la Administración actuante:

a) En caso de resolución del Programa de Actuación Edificadora, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento de las obras realizadas.

b) Cuando incurra en mora en su obligación de edificar, los intereses de la cantidad que resulte conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

3. La deuda a la que se alude en el número anterior será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia de la persona interesada y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras, o subsidiariamente, a compensar a las personas propietarias los perjuicios sufridos.

Subsección 5.ª Resolución de los Programas de Actuación Edificadora

Artículo 169. *Causas de resolución de la adjudicación de Programas de Actuación Edificadora.*

Son causas de resolución de los Programas de Actuación Edificadora las previstas en el artículo 114 de este Reglamento para los de naturaleza urbanizadora, debiendo declararse por el mismo procedimiento previsto en tal artículo.

Artículo 170. *Compensación a las personas adjudicatarias de Programas de Actuación Edificadora.*

Las personas adjudicatarias de Programas de Actuación Edificadora tendrán derecho a que se les compense, en los términos previstos por la legislación general de contratación administrativa, por su revocación anticipada o cuando el inadecuado ejercicio de sus potestades públicas por el Municipio impida el normal desarrollo de la actuación edificadora.

Artículo 171. *Consecuencias de la resolución de Programas de Actuación Edificadora.*

1. La resolución determinará la cancelación del Programa de Actuación Edificadora pudiendo el Municipio convocar un nuevo concurso para la selección de edificador que concluya la ejecución por sustitución de la edificación o, alternativamente, concluir la misma mediante ejecución subsidiaria con cargo a la garantía ejecutada hasta donde ésta alcance y, en lo restante, al adjudicatario incumplidor.

2. Caso de que se convoque un nuevo concurso, el edificador seleccionado tendrá derecho a adquirir la totalidad de los terrenos e inmuebles que en ejecución del Programa hubiera adquirido el adjudicatario del mismo, por precio igual al de su adquisición.

Con esta finalidad, se tramitará y aprobará una modificación del proyecto de reparcelación aprobado si el edificador cuya adjudicación hubiese quedado resuelta no efectuase la transmisión voluntariamente.

3. Lo dispuesto en los números anteriores es independiente de las responsabilidades sancionadoras o patrimoniales en que eventualmente hubiera incurrido el edificador por causa o con ocasión del incumplimiento del Programa de Actuación Edificadora.

En todo caso el acuerdo de resolución dará lugar a la incautación de la fianza y, además, el Municipio podrá retener del precio a que se refiere el número anterior las cantidades precisas para el pago de las responsabilidades debidas, si el importe garantizado fuera insuficiente.

TÍTULO VI

Ejecución de los Planes y Proyectos de Singular Interés

CAPÍTULO I

Ejecución de los Planes y Proyectos de Singular Interés

Artículo 172. *Ejecución de Planes y Proyectos de Singular Interés.*

La ejecución de los Planes y Proyectos de Singular Interés corresponderá, en cada caso concreto, a los siguientes sujetos:

a) Las Administraciones públicas, sus Organismos Autónomos y cualesquiera otras organizaciones descentralizadas de ellas dependientes y las sociedades cuyo capital les pertenezca íntegramente, siempre que, en este último caso, la urbanización y la edificación formen parte de su objeto social.

b) Las sociedades mixtas y las personas privadas que resulten seleccionadas mediante concurso para los Planes de Singular Interés y las determinadas expresamente por el acto de aprobación definitiva para los Proyectos de Singular Interés o mediante concurso en el caso de que el Proyecto concreto fuera susceptible de suscitar competencia entre particulares.

Será de aplicación en el concurso que se convoque, la regulación procedimental establecida en este Reglamento para los Programas de Actuación Urbanizadora y, en su caso, Edificadora, con las particularidades derivadas del Plan o Proyecto de Singular Interés específico. Igual procedimiento se aplicará para seleccionar los terrenos más adecuados para la ubicación de un Plan de Singular Interés.

Artículo 173. *Cumplimiento de deberes y cargas derivadas de la aprobación de Planes o Proyectos de Singular Interés.*

1. Una vez aprobado el Plan o el Proyecto de Singular Interés en la forma establecida en el Capítulo V del Título III del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, los sujetos responsables de su ejecución tendrán la obligación de la inmediata realización y formalización a favor del Municipio de las cesiones indicadas en el párrafo segundo de la letra g) del número 1 del artículo 42 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y a favor de la Administración urbanística actuante de las entregas de suelo en que se materialice el aprovechamiento urbanístico que corresponde a ésta, según lo señalado en el artículo 51.1.1.2.e) de dicho Texto Refundido; así como del cumplimiento y, en su caso, del levantamiento de los demás deberes y cargas urbanísticos previos al comienzo de la ejecución a que los referidos Planes y Proyectos den lugar conforme a sus propias determinaciones y al régimen legal urbanístico de la clase de suelo de que se trate. De los demás deberes, cargas y entregas será beneficiaria la Administración de la Junta de Comunidades, que deberá afectar los bienes así adquiridos a fines relacionados con la actividad urbanística.

Los deberes y cargas cuyo cumplimiento se realice a través de la participación de la Administración urbanística actuante en el aprovechamiento de la actuación, podrán cumplirse, siempre que así lo determine dicha Administración, mediante compensación en metálico equivalente a su correspondiente valor urbanístico.

2. A los efectos establecidos en el apartado anterior, los sujetos responsables de la ejecución del Plan o del Proyecto de Singular Interés podrán recibir, en el caso de que se estableciera esta modalidad, la condición de beneficiarios de la expropiación, tanto de los terrenos afectados por el Plan o del Proyecto como de los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

3. Los responsables de la ejecución del Plan o del Proyecto de Singular Interés, podrán ocupar temporalmente los terrenos con la finalidad de obtener la información precisa, en los términos establecidos en la letra b) del número 1 del artículo 78 de este Reglamento.

Artículo 174. *Instrumentos precisos para la ejecución de Planes de Singular Interés. Aprobación.*

1. La ejecución de los Planes de Singular Interés se realizará sobre la base del propio Plan y, en su caso, con arreglo a los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución que los desarrollen, los cuales se aprobarán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

2. La aprobación de los citados instrumentos se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) Sometimiento a información pública y, simultáneamente, a audiencia e informe del Municipio o Municipios afectados, por plazo de un mes, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en, al menos, uno de los periódicos de mayor difusión en ésta.

El plazo se ampliará al que señale la legislación ambiental, en el supuesto en el que el instrumento deba someterse a evaluación ambiental.

c) En el supuesto de que el Plan de Singular Interés así lo imponga, deberá producirse el trámite de concertación interadministrativa de manera simultánea al trámite previsto en la letra b) anterior.

d) Aprobación definitiva por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, incorporando las condiciones que resulten precisas a la vista del resultado de los trámites anteriores.

e) El acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión de ésta.

En el caso de que incorpore normativa urbanística o innove la prevista en el Plan, el contenido íntegro de la normativa deberá publicarse en la forma prevista en la legislación de régimen local aplicable.

3. Las edificaciones resultantes de la ordenación establecida en el Plan de Singular Interés quedarán sujetas a la obtención de las preceptivas licencias otorgadas por el respectivo Municipio cuya concesión se sujetará al procedimiento previsto en el Capítulo II del Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en la legislación de régimen local.

Artículo 175. *Instrumentos precisos para la ejecución de Proyectos de Singular Interés. Aprobación.*

1. La ejecución de los Proyectos de Singular Interés se realizará sobre la base del propio Proyecto y con arreglo al proyecto o proyectos técnicos que concreten las obras e instalaciones que comprendan, incluidas las de urbanización, con el grado de precisión necesario para su realización material bajo la dirección de técnico distinto al autor.

2. Los proyectos técnicos a que se refiere el número anterior se aprobarán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, cuando tengan por objeto la ejecución de Proyectos de Singular Interés promovidos por la propia Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha o afectaren a más de un Municipio. Dichos proyectos, que, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias correspondientes, no estarán sujetos a licencia municipal, serán trasladados a las Corporaciones Locales en cuyo territorio se vayan a realizar las obras, para su conocimiento e informe previo, en su caso.

Cuando los mencionados proyectos técnicos desarrollen Proyectos de Singular Interés promovidos por particulares o por organismos públicos distintos de la propia Comunidad Autónoma, y que afecten a un único Municipio, se aprobarán por el Municipio respectivo de conformidad con la legislación aplicable.

CAPÍTULO II

Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución

Artículo 176. *Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución.*

1. La persona o entidad particular a la que el acto de aprobación definitiva atribuya la responsabilidad de la ejecución de un Plan o de un Proyecto de Singular Interés, estará obligada a la completa realización de las obras e instalaciones previstas en éste.

2. Excepcionalmente, en virtud de circunstancias sobrevenidas, cuando sea indispensable para el aseguramiento de la conclusión de la ejecución y por acuerdo del Consejo de Gobierno adoptado a instancias de la persona interesada, podrá autorizarse la sustitución, total o parcial, de ésta en los derechos y las obligaciones derivados del acto de aprobación de un Plan o de un Proyecto de Singular Interés y relativos, por tanto, a su ejecución.

Artículo 177. *Procedimiento para la aprobación de la subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución.*

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, deberá presentarse en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la correspondiente solicitud, acompañada de copia de la escritura pública del acuerdo suscrito entre las partes, en el que deberá identificarse la persona o personas que pretendan subrogarse, total o parcialmente, en la ejecución, expresarse todas y cada una de las condiciones en que se verificaría la subrogación y contenerse compromiso de la persona o personas que pretenda hacerse cargo de la ejecución de prestar garantías suficientes y, como mínimo, equivalentes a las ya constituidas.

2. El Consejo de Gobierno resolverá las solicitudes a que se refiere el apartado anterior dentro de los dos meses siguientes a su presentación, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y previo informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha, atendiendo en todo caso a la persistencia del interés público en la ejecución del Plan o del Proyecto de que se trate, el grado de cumplimiento por parte del que pretenda ser sustituido en dicha ejecución, la situación de éste y de las obras y la solvencia económica, técnica y profesional de la persona o las personas que pretendan asumir, por subrogación, la ulterior realización del Plan o del Proyecto.

3. El transcurso de dicho plazo, permitirá entender desestimada la solicitud. En todo caso, la autorización de dicha subrogación comportará la pérdida por el adjudicatario originario de la garantía que hubiere prestado ante la Comunidad Autónoma, en la proporción que, del total de las previstas, representen las obras pendientes de ejecución.

CAPÍTULO III

Incumplimiento en la ejecución de los Planes y Proyectos de Singular Interés

Artículo 178. *Resolución de la adjudicación para la ejecución de Planes de Singular Interés. Consecuencias.*

Previa declaración de incumplimiento de las condiciones establecidas, el Consejo de Gobierno podrá acordar la resolución de la adjudicación, decidida en el correspondiente concurso, de los Planes de Singular Interés de ejecución privada, conforme al procedimiento y con las consecuencias previstos en los artículos 114, 115 y 116 de este Reglamento.

Artículo 179. *Caducidad de los Proyectos de Singular Interés.*

El Consejo de Gobierno podrá declarar caducado un Proyecto de Singular Interés, con prohibición expresa de cualquier acto ulterior de ejecución del mismo y los demás pronunciamientos que procedan sobre la responsabilidad en que se hubiera podido incurrir, en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento de los plazos de inicio o terminación de la ejecución o interrupción de ésta por tiempo superior al autorizado o sin causa justificada.

b) Sustitución o subrogación de tercero en la posición jurídica de la persona o entidad responsable de la ejecución, sin autorización expresa previa.

c) Realización de la ejecución contraviniendo o apartándose en cualquier otra forma de las previsiones contenidas en el Proyecto de Singular Interés.

Artículo 180. *Procedimiento para la declaración de caducidad de Proyectos de Singular Interés. Consecuencias.*

1. Para la declaración de la caducidad a que se refiere el artículo anterior deberá observarse el siguiente procedimiento:

a) Advertencia previa sobre el incumplimiento por parte de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con especificación del supuesto o de los supuestos en que descanse y las consecuencias que se entienda procedente deducir del incumplimiento, que deberá notificarse a la persona o personas interesadas y al Municipio en cuyo territorio se desarrolle.

b) Práctica de las pruebas propuestas en el trámite de alegaciones y declaradas pertinentes por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, así como de cuantas otras disponga éste de oficio, en un período máximo de un mes.

c) Vista del expediente y alegaciones por plazo de veinte días.

d) Propuesta de resolución.

e) Resolución definitiva, por acuerdo del Consejo de Gobierno a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Esta resolución podrá, cuando así proceda y no obstante la apreciación de la caducidad del Proyecto, disponer la rehabilitación de éste y la prórroga del plazo o los plazos para su ejecución, con imposición de los requisitos y las condiciones pertinentes y adecuadas para garantizar el puntual y correcto cumplimiento.

2. Dentro del mes siguiente a la declaración de la caducidad en los términos previstos en el número 1 anterior, la Administración actuante podrá adoptar la decisión de asumir directamente la gestión de la ejecución. En caso contrario, se producirán automáticamente los siguientes efectos:

a) Los terrenos comprendidos por el Proyecto de Singular Interés recuperarán, a todos los efectos, la clasificación y la calificación urbanísticas que tuvieran al tiempo de la aprobación de aquél.

b) La persona o entidad responsable de la ejecución del Proyecto de Singular Interés caducado deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución y, perderá la garantía que tuviera constituida salvo en los casos de rehabilitación y prórroga de los plazos de ejecución en los términos establecidos en la letra e) del número 1 anterior.

c) Las personas titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación para la ejecución del Proyecto, podrán solicitar su reversión de acuerdo con los requisitos y el procedimiento previstos en la legislación general reguladora de la expropiación forzosa.

TÍTULO VII

Conservación de obras y construcciones

CAPÍTULO I

Procedimiento para la recepción de las obras de urbanización

Artículo 181. *Entrega de la obra de urbanización.*

1. La entrega de las obras de urbanización incumbirá a:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante cuando sea distinta del Municipio, si se trata de obras resultantes de una unidad de actuación.

b) La persona que materialmente las haya ejecutado en otro caso.

2. El urbanizador, con una antelación de cuarenta y cinco días comunicará al Municipio la fecha prevista para la terminación de las obras al objeto de la preparación de su recepción, y una vez finalizada su ejecución material y dispuestas las obras para su entrega al uso o servicio público, solicitará que por parte del Municipio se proceda a su recepción definitiva. A la solicitud de recepción definitiva el urbanizador acompañará al menos el certificado final de la dirección técnica de la obra y las actas de recepción del contratista.

3. Recibida la solicitud referida en el número anterior, el Municipio a la vista de los informes correspondientes emitidos tras las actuaciones reguladas en el número 5 de este precepto, designará, si procede, una persona representante para que asista al acto de firma de la recepción de las obras, para lo cual fijará fecha citando al mismo al urbanizador.

4. El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción definitiva será de tres meses a contar desde que se formule la solicitud al Municipio interesando su recepción, si bien dicho plazo será ampliable hasta en la mitad del mismo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones, lo que será notificado a la persona solicitante.

El transcurso del plazo máximo aplicable en cada caso sin que se haya producido acta de recepción de conformidad con las obras ejecutadas determinará la recepción de las mismas a todos los efectos, al igual que el uso continuo conforme a su destino de la urbanización ejecutada.

5. Una vez realizadas las actuaciones de comprobación sobre las obras, el Municipio, a través de los correspondientes informes, deberá notificar a la persona solicitante su resultado.

En caso de que existan deficiencias respecto del instrumento de planeamiento correspondiente o del proyecto de urbanización que legitime las obras, el Municipio detallará a través del correspondiente informe dichas deficiencias y requerirá a la persona solicitante su subsanación, otorgando plazo al efecto, el cual en ningún caso podrá exceder de seis meses.

Con el requerimiento regulado en este número, el Municipio podrá acordar que se tome nota marginal sobre las fincas lucrativas resultantes de la actuación urbanizadora, por la que se haga constar la falta de recepción de las correspondientes obras, y que se cancelará en el momento en que se resuelva sobre la recepción definitiva.

Una vez atendido el requerimiento anterior, el Municipio actuará conforme a lo dispuesto en el número 3 del presente precepto, disponiendo de un nuevo plazo de tres meses para la recepción de la urbanización.

6. No obstante lo anterior, se podrá realizar una recepción parcial de la urbanización siempre que ésta pueda funcionalmente destinarse al uso que tuviera previsto con independencia y sin perjuicio de la parte que quedara sin recibir.

7. El Municipio no podrá otorgar licencia de primera ocupación de ninguna construcción o instalación hasta que se no se cumplan los siguientes requisitos:

a) La recepción de las obras de urbanización que afecten a la edificación de que se trate en cualquiera de las formas señaladas anteriormente.

b) La prestación de manera efectiva por las compañías suministradoras de los correspondientes servicios urbanos.

c) Y cuantas otras resulten exigibles legalmente.

8. En el caso de que la persona responsable de la urbanización no procediese a comunicar la terminación de las obras y solicitar su recepción definitiva, la Administración procederá a notificarle este hecho para que interese en el plazo de dos meses la recepción de las mismas con arreglo a lo establecido en este artículo.

Transcurrido dicho plazo, el Municipio procederá de oficio a la recepción de las obras de urbanización previa ejecución en su caso de la garantía definitiva presentada para subsanar las eventuales deficiencias que expresamente se acrediten en relación con el proyecto de urbanización aprobado.

Este mismo procedimiento será de aplicación en el supuesto de que la persona responsable de las obras de urbanización no sea localizable en los términos previstos por la legislación de procedimiento administrativo.

Artículo 182. *Acta de recepción.*

1. La recepción definitiva producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de recepción de las obras ejecutadas, la cual expresará el resultado de todas las actuaciones dirigidas a la comprobación de aquéllas. En el caso referido en el número 5 del artículo anterior, la recepción definitiva producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de conformidad con las obras de subsanación efectivamente realizadas.

2. En el caso en que el urbanizador no asistiese a la recepción de las obras por causas que le sean imputables, el representante municipal le remitirá un ejemplar del acta levantada para que en el plazo de diez días formule las alegaciones que considere oportunas.

En tal caso, la recepción de las obras sólo se entenderá definitiva en el momento en que se resuelvan las alegaciones eventualmente presentadas.

3. El acta de recepción de las obras de urbanización se podrá hacer constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal en las inscripciones de todas las fincas afectadas.

4. Las obras de urbanización ejecutadas se someterán al plazo de garantía que se hubiere previsto con ocasión de la aprobación definitiva del Programa o, en su caso, en el convenio por el que se formalice la adjudicación de la ejecución de éste, y que no podrá ser inferior a un año a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción o desde el día siguiente a aquel en que se produzca la recepción tácita.

Durante el referido plazo el urbanizador queda obligado a subsanar las deficiencias que se pongan de manifiesto y sean consecuencia de una incorrecta ejecución, a requerimiento del Municipio. No responderá de los defectos que tuvieran su origen en una instrucción de la Administración.

Transcurrido el plazo de garantía sin deficiencias o con éstas subsanadas se extingue la responsabilidad del urbanizador, sin perjuicio del régimen de responsabilidad por vicios ocultos previsto en el artículo 184 de este Reglamento.

El Municipio procederá a la devolución al urbanizador de la garantía constituida.

Artículo 183. *Incorporación de las obras al inventario general de bienes.*

1. La recepción de obras de urbanización de carácter inventariable y, en su caso, de las de mejora irá seguida de su incorporación al correspondiente inventario general de bienes y derechos del Municipio, salvo que ya se hubiera materializado la misma mediante proyecto de reparcelación.

2. A tales efectos, al acta de recepción de las obras de urbanización se acompañará un estado de dimensiones y características de las obras ejecutadas que defina con detalle éstas tal y como se encuentren en el momento de la recepción.

Artículo 184. *Responsabilidad por vicios ocultos.*

1. Si la obra se arruina, con posterioridad a la expiración del plazo de garantía, por vicios ocultos de la construcción que traigan causa del incumplimiento de las condiciones establecidas en el convenio urbanístico o del incumplimiento de los requerimientos técnico constructivos que se contengan en los instrumentos de ejecución urbanística, y salvo que los vicios deriven de instrucciones recibidas de la Administración, el Agente urbanizador adjudicatario responderá de los daños y perjuicios durante el término de quince años, a contar desde la recepción. La responsabilidad del Agente urbanizador no será óbice para la exigencia de la responsabilidad en que hayan incurrido los demás intervinientes en el proceso constructivo, de conformidad a lo dispuesto en la legislación general aplicable.

2. Transcurrido el plazo de quince años a que se refiere el apartado anterior sin que se haya manifestado ningún daño o perjuicio, quedará totalmente extinguida la responsabilidad del urbanizador.

Artículo 185. *El deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe con carácter general al Municipio.

Se exceptúan de esta regla los supuestos de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso predominante turístico o residencial de densidad poblacional baja de carácter aislado o consistentes en complejos industriales o terciarios de similar carácter, en los cuales, en virtud de las determinaciones del correspondiente instrumento de planeamiento, la obligación de conservación corresponde a las personas propietarias de terrenos lucrativos, edificaciones e instalaciones, en tanto se mantengan dichas circunstancias. En este caso, dichas personas propietarias deberán constituir al efecto, y con carácter previo al acto de recepción de dichas obras, una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación en los términos contenidos en la Sección 4.ª del Capítulo III del Título I del presente Reglamento.

En las obras de urbanización realizadas en régimen de gestión indirecta y, en todo caso, por particulares, el deber previsto en el párrafo anterior comienza en el momento de la recepción definitiva por el Municipio de las correspondientes obras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 182 del presente Reglamento, o en el momento en que deba entenderse producida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 181 de este Reglamento.

En las obras de urbanización realizadas por Administraciones o entidades públicas distintas del Municipio, el deber previsto en el párrafo primero comienza a partir de la entrega efectiva a éste por la actuante de las obras de urbanización.

2. En las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación la participación de las personas propietarias privadas de parcelas lucrativas en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios

públicos, cuando no estén a cargo del Municipio, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en el proyecto de reparcelación, o en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, la cual deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Si sobre los solares se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de las personas propietarias en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad, siendo ésta el sujeto inicialmente obligado.

CAPÍTULO II

Rehabilitación y recuperación del patrimonio arquitectónico y urbano

Sección 1.ª Los Programas de Actuación Rehabilitadora

Artículo 186. *Programas de Actuación Rehabilitadora.*

1. El incumplimiento injustificado del deber de conservación y rehabilitación regulado en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y declarado en la orden de ejecución correspondiente, habilitará a la Administración actuante para optar por la sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de los Programas de Actuación Rehabilitadora.

2. La declaración del incumplimiento del deber de rehabilitar y la formulación y tramitación de los Programas de Actuación Rehabilitadora se sujetará a los procedimientos establecidos en los Capítulos III y IV del Título V del presente Reglamento para el incumplimiento del deber de edificar y para los Programas de Actuación Edificadora, con las particularidades propias de su función.

Artículo 187. *Particularidades relativas a la declaración de incumplimiento y al contenido de Programas de Actuación Rehabilitadora.*

1. El contenido de los Programas de Actuación Rehabilitadora será el establecido en el artículo 141 de este Reglamento para los Programas de Actuación Edificadora, salvo en lo que respecta al proyecto básico que conforma la alternativa técnica, el cual, en este caso, lo será de rehabilitación.

2. La declaración de la situación de ejecución por sustitución de las obras de conservación o rehabilitación, se producirá una vez vencidos los plazos establecidos en la orden de ejecución correspondiente.

3. Cualquier persona particular tendrá derecho a recabar información que conste en los archivos públicos, sobre las circunstancias derivadas de las inspecciones periódicas establecidas en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o de las órdenes de ejecución rehabilitadora emitidas. La Administración estará obligada a poner en conocimiento de la persona solicitante los citados datos.

No obstante, mediante la presentación de informe pericial suscrito por facultativo competente, cualquier particular podrá solicitar la emisión de órdenes de ejecución a la Administración actuante, en virtud del régimen establecido en el artículo 140 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4. El resto del procedimiento para la declaración de incumplimiento se realizará de acuerdo con lo establecido para el incumplimiento del deber de edificar.

Artículo 188. *Particularidades relativas a la tramitación de Programas de Actuación Rehabilitadora.*

El procedimiento relativo a la convocatoria del concurso, la tramitación del mismo, la adjudicación y las demás circunstancias que definen el Programa de Actuación Rehabilitadora se realizarán de acuerdo a lo establecido para los Programas de Actuación Edificadora, con las siguientes particularidades:

a) Tendrán la consideración de personas interesadas en el expediente las arrendatarias existentes en la finca, a quienes se remitirán las notificaciones que a lo largo del procedimiento deben practicarse.

A estos efectos, se requerirá a las personas propietarias que manifiesten la situación de ocupación de las fincas, sin perjuicio de lo que resulte de la información que debe ser solicitada al Registro de la Propiedad para conocer quienes sean titulares del dominio y de las cargas de las fincas afectadas.

b) La proposición jurídico-económica prevista en el número 3 del artículo 141 de este Reglamento deberá contemplar, en su caso, los costes de indemnización derivados de la resolución de derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas, incluidos los relativos a los arrendamientos, o bien el establecimiento del derecho de realojo y de retorno en virtud de lo establecido en la legislación general de arrendamientos urbanos.

c) El proyecto de reparcelación que, en su caso, se redacte podrá dividir horizontalmente los inmuebles existentes que deban ser rehabilitados, si no lo estuvieren ya, a los efectos de adjudicar a diferentes personas cada una de las fincas que lo compongan.

Sección 2.ª La ejecución de las Áreas de Rehabilitación Preferente

Artículo 189. *Áreas de Rehabilitación Preferente.*

1. Los Municipios y la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha podrán delimitar Áreas de Rehabilitación Preferente con la finalidad de la recuperación del patrimonio arquitectónico y urbano en ellas existente, así como su rehabilitación social y económica.

2. La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente delimitadas de acuerdo a lo establecido en el número 2 del artículo 141 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística se determinará y organizará análogamente a las Actuaciones de Rehabilitación Integrada, acompañadas, en su caso, de Planes Especiales de Reforma Interior.

Artículo 190. *Formas de gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente.*

La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente podrá adoptar cualquiera de las formas previstas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y, en particular, alguna o algunas de las siguientes:

a) Podrá instrumentarse mediante concertación entre las diversas Administraciones públicas interesadas, en cuyo caso, se formalizará como convenio interadministrativo a iniciativa, indistintamente, de la Administración de la Junta de Comunidades o del Municipio. Las restantes Administraciones públicas también podrán ser parte de dicho convenio.

En el caso a que se refiere el párrafo anterior, podrá constituirse para la gestión un consorcio que tendrá la consideración de Administración actuante.

b) Podrá, también, formularse a iniciativa de particular y, en su caso, en el mismo acto de su aprobación, adjudicarle las obras para su ejecución.

c) En caso de preverse la ejecución mediante Programas de Actuación Urbanizadora, la Administración actuante podrá convocar concursos para la gestión indirecta de los mismos, en los términos expresados en el Título III del presente Reglamento.

d) Asimismo, la Administración actuante podrá convocar, o en su caso, concursos para la sustitución de las personas propietarias en la edificación o rehabilitación mediante la formulación de Programas de Actuación Edificadora o Rehabilitadora.

Dichos concursos podrán convocarse y adjudicarse conjuntamente con los mencionados en la letra c) o separadamente de ellos.

Artículo 191. *Formulación de las Actuaciones de Rehabilitación Preferente.*

1. Cuando la delimitación de las Áreas de Rehabilitación Preferente que determinan las Actuaciones de Rehabilitación Integrada no se contengan en el planeamiento de ordenación urbanística vigente, el procedimiento para la aprobación de las citadas Actuaciones podrá iniciarse de oficio o a instancias de cualquier persona particular.

2. En el caso del procedimiento de oficio, la Administración actuante justificará la formulación de las Áreas de Rehabilitación Preferente sobre la base de la presencia de un progresivo deterioro de las edificaciones, espacios libres o infraestructuras al que se vea sometida una zona de suelo urbano de relevante interés cultural o cualquier área urbana, si presenta deficiencias o carencias sociales de especial gravedad que aconsejen proceder a la revitalización y modernización de sus usos y dotaciones, con la finalidad de mejorar la calidad urbana y su cohesión social.

3. El contenido y determinaciones que regulen la ejecución de las Áreas de Rehabilitación Preferente se establecerán en un Plan Especial de Reforma Interior que deberá contemplar las prescripciones señaladas en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y los concordantes que lo desarrollan en el Reglamento de Planeamiento para la ejecución de la citada Ley.

4. La aprobación del Plan Especial de Reforma Interior supondrá la aprobación del Área de Rehabilitación Preferente correspondiente, lo que comportará los siguientes efectos para los terrenos y edificios incluidos en su ámbito:

a) La necesidad de ocupación y, en su caso, la declaración de urgencia de la ocupación a los efectos de la aplicación de la expropiación forzosa, cuando así lo determinen la resolución o el acuerdo aprobatorios.

b) El otorgamiento a la Administración actuante de los derechos de tanteo y retracto, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

c) La declaración de la situación de ejecución por sustitución de las obras de edificación y conservación o rehabilitación, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del artículo 136 de este Reglamento, sin necesidad de observar plazos o trámites adicionales ni de dictar órdenes de ejecución al efecto.

TÍTULO VIII

Expropiación

CAPÍTULO I

Procedimiento de tasación conjunta

Artículo 192. *Procedimiento de expropiación por tasación conjunta.*

1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación del ámbito o la unidad de actuación, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación en el término municipal y de un plano parcelario a la escala adecuada, que permita identificar todas las variables dimensionales de las parcelas.

b) Fijación de los precios del suelo de conformidad a su situación legal, con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación, con los documentos señalados, será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar personas interesadas, formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular, en lo que concierne a la titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. Los anuncios se expondrán también en el tablón de anuncios de la Administración actuante.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando la Administración expropiante no sea el Municipio, se oirá a éste por igual plazo de un mes.

El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o parte con el de las personas interesadas. No obstante, de efectuar éstas alegaciones, se dará traslado de las mismas al Municipio afectado para que emita informe al respecto en el plazo de veinte días.

6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente.

7. La resolución aprobatoria del expediente, se notificará a las personas interesadas titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, otorgándoles un plazo de veinte días para que puedan manifestar por escrito y ante el órgano competente para resolver, su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

8. En caso de disconformidad, la Administración expropiante dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Regional de Valoraciones, a efectos de fijar definitivamente el justiprecio.

9. Si las personas interesadas no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

10. El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere remitido la notificación de la resolución dentro del plazo del año siguiente a su inicio.

Artículo 193. *Régimen jurídico de determinados actos del procedimiento.*

1. La resolución aprobatoria del expediente de expropiación implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida en el acto de aprobación del expediente, producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de la valoración definitiva, en su caso, por el Jurado Regional de Valoraciones y de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la ocupación de las fincas, la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie.

3. Los errores no denunciados y justificados, en el plazo de información pública establecido en el apartado 2 del artículo anterior, no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, sin perjuicio, en su caso, del derecho de las personas interesadas a ser indemnizadas.

CAPÍTULO II

Régimen general de la expropiación

Artículo 194. *Procedimiento general de la expropiación.*

1. La expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística deberá someterse a los procedimientos establecidos en la Ley estatal de Suelo y en la de Expropiación Forzosa.

2. La determinación del justiprecio de los bienes y derechos expropiados, se determinarán conforme a los criterios establecidos en la Ley estatal de Suelo y será aplicable tanto a los expedientes individualizados, como a los efectuados por tasación conjunta.

3. Tanto en el supuesto regulado en el artículo 127 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 46 y 119 de este Reglamento, como en el previsto en el artículo 149 del mismo Texto Refundido, desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, la persona propietaria interesada podrá formular hoja de aprecio, en el plazo de los veinte días siguientes al transcurso del año a que se refiere éste último artículo. Transcurridos dos meses desde la presentación de la hoja de

aprecio sin notificación de resolución alguna, la persona propietaria podrá dirigirse al Jurado Regional de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

Formulada en el plazo señalado la hoja de aprecio por la persona propietaria interesada, la valoración deberá referirse al momento de la incoación del procedimiento por ministerio de la Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por la persona interesada de la referida hoja de aprecio. En otro caso, la valoración se entenderá referida al momento de inicio de la pieza separa de justiprecio.

4. Tanto en los supuestos expropiatorios, como en los de permuta regulados en la letra e) del apartado 3 del artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, podrá satisfacerse el abono en especie si hay acuerdo con particular.

5. El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere remitido la notificación de la resolución dentro del plazo del año siguiente a su inicio.

Artículo 195. *Beneficiarios de la expropiación.*

Podrán tener la condición de beneficiarios de la expropiación por razón de la ordenación territorial y urbanística:

a) Los organismos y entes públicos, incluso de carácter consorcial, así como las Sociedades públicas que sean directamente promotores o reciban de la Administración promotora la encomienda de la ejecución.

b) Las personas particulares promotoras de la actuación y las entidades constituidas entre éstas y la Administración actuante, cuando reciban la encomienda de la ejecución.

TÍTULO IX

Derechos de realojo y retorno

CAPÍTULO I

Derecho de realojo

Artículo 196. *Naturaleza del derecho de realojo.*

1. El derecho de realojo consiste en la puesta a disposición de aquellas personas que conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo tengan derecho al mismo, de viviendas, de nueva construcción o no, en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a algún régimen de protección pública y superficie adecuada a sus necesidades.

2. Las viviendas de sustitución deberán encontrarse en el mismo ámbito de la actuación, a menos que no sea posible en razón de las tipologías edificatorias o de los usos previstos o por otras causas debidamente justificadas, aplicándose en estos casos el criterio de mayor proximidad a la ubicación originaria.

3. El derecho de realojo tiene carácter personalísimo de las personas ocupantes legales de la vivienda afectada, sin que sea transmisible por título «inter vivos» ni «mortis causa».

Artículo 197. *Requisitos para el ejercicio del derecho de realojo.*

En la ejecución del planeamiento urbanístico, tienen derecho a ser realojadas aquellas personas que acrediten el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1) Ser ocupantes legales de una vivienda afectada por tal ejecución, en virtud de título de propiedad, de otro derecho real, de un derecho de arrendamiento o de otro derecho personal de uso de la vivienda.

A estos efectos, el título del que resulte la ocupación legal podrá acreditarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho.

2) Constituir la referida vivienda su residencia habitual. La acreditación del carácter de residencia habitual de la vivienda podrá llevarse a cabo por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, presumiéndose, salvo prueba en contrario, que tiene tal carácter

aquélla que conste como domicilio del ocupante tanto en el padrón municipal como a efectos fiscales.

A estos efectos, para el nacimiento del derecho, deberá acreditarse que la vivienda constituía residencia habitual con anterioridad a la fecha de sometimiento a información pública del Instrumento o Programa que organice y legitime la actividad de ejecución.

3) Mantener, salvo causa justificada debidamente acreditada, la residencia habitual en la vivienda afectada hasta tanto se le entregue la posesión de la vivienda de sustitución.

Artículo 198. *Sujetos obligados a hacer efectivo el derecho al realojo.*

La obligación de hacer efectivo el derecho de realojo a las personas que reúnan los requisitos previstos en el artículo anterior corresponde:

a) En el supuesto de actuaciones urbanizadoras, al agente urbanizador, quien podrá repercutir el pago de tales costes a las personas propietarias de los terrenos incluidos dentro en el ámbito de la actuación.

b) En caso de actuación a desarrollar mediante expropiación u ocupación directa, a la Administración actuante o, en su caso, a la persona beneficiaria de la expropiación.

Artículo 199. *Alojamiento transitorio.*

1. Cuando no sea posible materializar directamente el realojo definitivo por no disponerse de viviendas de sustitución en el momento de ocupación física de la vivienda afectada, la persona titular del derecho deberá ser alojada transitoriamente, o bien indemnizada con su equivalente económico, hasta tanto se haga efectivo el realojo definitivo.

2. El alojamiento transitorio deberá realizarse en una vivienda adecuada a las necesidades de la persona titular del derecho de realojo o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada.

3. Si el inmueble destinado a servir de alojamiento transitorio fuera ocupado en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojo deberá satisfacer el importe íntegro de la renta, así como los gastos de traslado de domicilio y las altas en los servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.

Artículo 200. *Título de adjudicación de las viviendas de sustitución.*

En defecto de acuerdo entre las partes, las viviendas de sustitución serán adjudicadas a las personas titulares del derecho de realojo de la siguiente forma:

1) En el supuesto de que la persona titular del derecho de realojo lo sea en virtud de título de propiedad o de otro derecho real, la adjudicación se realizará por el mismo título, a menos que sobre la finca concurran otras personas no titulares del derecho de realojo que sean copropietarias de la finca o titulares de algún derecho real. En este último caso, la persona titular del derecho de realojo podrá optar por acceder al realojo en régimen de propiedad o en régimen de alquiler en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública. En el supuesto, de que acceda a la vivienda en régimen de propiedad, deberá satisfacer al agente urbanizador las cantidades que éste, en su caso, hubiera sufragado a las personas copropietarias de la vivienda o las titulares de derechos reales.

2) En el supuesto de que la persona titular del derecho de realojo lo sea en virtud de un arrendamiento o de otro derecho personal de uso de la vivienda, el realojo se realizará por el mismo título, con una duración igual al plazo que quede de vigencia de su título originario y en las condiciones de renta vigentes para las viviendas sujetas a régimen con protección pública.

Artículo 201. *Indemnización por la extinción de los derechos preexistentes. Posible retención.*

Sin perjuicio de la incidencia que pueda tener en la definición de la indemnización por extinción de derechos preexistentes, el reconocimiento del derecho de realojo es independiente de ésta.

No obstante lo anterior, cualesquiera cantidades que la persona titular del derecho deba recibir podrán ser retenidas por el agente urbanizador para el pago de las cantidades a que se refiere el número 1 del artículo anterior.

Artículo 202. *Procedimiento de realojo en actuaciones urbanizadoras.*

1. La memoria justificativa del Proyecto de reparcelación deberá incluir las condiciones y características del derecho de realojo y la relación de personas ocupantes de viviendas que puedan convertirse en titulares del mismo.

2. A tal fin, durante la fase de elaboración del proyecto de reparcelación, el redactor requerirá a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación para que en un plazo no superior a veinte días:

a) Soliciten el reconocimiento del derecho de realojo o renuncien a su ejercicio, advirtiéndoles expresamente de las consecuencias de no dar contestación a tal requerimiento.

b) Acrediten el cumplimiento de los requisitos necesarios para ser titular del derecho de realojo, especificando en la notificación la fecha concreta en la que la vivienda debe constituir la residencia habitual de la persona ocupante legal.

La referida notificación informará de las condiciones y características del realojo y advertirá expresamente a sus destinatarios que la falta de atención del requerimiento efectuado, dentro del plazo concedido, se considerará como renuncia tácita y definitiva al derecho de realojo que pudiera corresponderles.

3. La aprobación del proyecto de reparcelación comportará el reconocimiento del derecho de realojo para aquellas personas que lo hayan solicitado expresamente y hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios.

4. Definitiva en vía administrativa la aprobación del proyecto de reparcelación, deberá ponerse a disposición de las personas titulares del derecho de realojo la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio, quienes en el plazo de un mes a contar desde dicha puesta a disposición, deberán entregar la posesión material de la vivienda afectada.

Artículo 203. *Procedimiento de realojo en ejecuciones del planeamiento mediante ocupación directa o expropiación.*

1. La relación de bienes y derechos afectados deberá incluir las condiciones y características del derecho de realojo y la relación de personas ocupantes de viviendas que pueden convertirse en titulares del mismo.

2. A tal fin, con anterioridad a la publicación de la referida relación, la Administración actuante requerirá a todas las personas ocupantes de las viviendas afectadas por la actuación para que en un plazo no superior a veinte días:

a) Soliciten el reconocimiento del derecho de realojo o renuncien a su ejercicio, advirtiéndoles expresamente de las consecuencias de no dar contestación a tal requerimiento.

b) Acrediten el cumplimiento de los requisitos necesarios para ser titular del derecho de realojo, especificando en la notificación la fecha concreta en la que la vivienda debía constituir la residencia habitual del ocupante legal.

La referida notificación informará de las condiciones y características del realojo y advertirá expresamente a sus destinatarios que la falta de atención del requerimiento efectuado, dentro del plazo concedido, se considerará como renuncia tácita al derecho de realojo que pudiera corresponderles.

3. La aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos afectados comportará el reconocimiento del derecho de realojo para aquellas personas que lo hayan solicitado expresamente y hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios.

4. La persona obligada al realojo deberá poner a disposición de la titular del derecho de realojo la vivienda de sustitución o la vivienda de alojamiento transitorio en el momento de formalización del acta de ocupación.

CAPÍTULO II

Derecho de retorno

Artículo 204. *Contenido del derecho de retorno.*

Cuando en actuaciones urbanísticas edificadoras no expropiatorias, fuera necesario proceder a la demolición total o a la rehabilitación integral con conservación de fachada o de estructura de un edificio, en el que existan viviendas urbanas arrendadas, la persona arrendataria tendrá derecho a que el dueño de la nueva edificación, le proporcione una vivienda.

La nueva vivienda, salvo pacto entre las partes, estará ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado, tendrá características análogas a sustituida y una superficie no inferior al cincuenta por ciento de la anterior, siempre que tenga al menos noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie.

Artículo 205. *Alojamiento provisional.*

Cuando no sea posible materializar directamente el derecho de retorno por no disponer de viviendas de sustitución en el momento de ocupación física de la vivienda afectada, la persona titular del derecho deberá ser alojada transitoriamente, o bien indemnizada con su equivalente económico, hasta tanto se haga efectivo el retorno definitivo.

El alojamiento transitorio deberá realizarse en una vivienda adecuada a las necesidades de la persona titular del derecho de realojo o, como mínimo, con condiciones similares a las de la vivienda afectada.

Si el inmueble destinado a servir de alojamiento transitorio fuera ocupado en régimen de alquiler, el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de retorno deberá satisfacer el importe íntegro de la renta, así como los gastos de traslado de domicilio y las altas en los servicios y suministros necesarios que ya existieran en la vivienda afectada.

Artículo 206. *Requisitos para el ejercicio del derecho de retorno.*

Tienen derecho de retorno aquellas personas que acrediten el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Ser arrendatarias de una vivienda afectada por una actuación urbanística aislada no expropiatoria.

b) Constituir la referida vivienda su residencia habitual. La acreditación del carácter de residencia habitual de la vivienda se realizará de la misma forma prevista para el ejercicio del derecho de realojo.

Artículo 207. *Título de adjudicación de las viviendas de sustitución.*

En defecto de acuerdo entre las partes, el realojo se realizará por el mismo título, con una duración igual al plazo que quede de vigencia de su título originario y en las condiciones de renta pactadas en el contrato.

Disposición transitoria primera. *Instrumentos de gestión urbanística en ejecución.*

Los instrumentos de gestión urbanística en ejecución al entrar en vigor este Decreto se terminarán de ejecutar conforme a la normativa anterior y a los acuerdos de Programación adoptados, por los importes y en los plazos en ellos establecidos.

Las modificaciones de dichos instrumentos que pudieran disponerse se tramitarán y ejecutarán conforme a este Decreto.

Disposición transitoria segunda. *Instrumentos de gestión urbanística en tramitación.*

Los instrumentos y procedimientos regulados en este Decreto y que hayan sido iniciados antes de su entrada en vigor podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior, si bien su resolución se adecuará a las previsiones del presente Decreto.

A tal efecto se considerarán iniciados los instrumentos y procedimientos cuando se hayan publicado los anuncios de información pública preceptivos, o de no ser exigibles estos, cuando se haya presentado la solicitud de inicio con toda su documentación completa.

§ 11

Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística

Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha
«DOCM» núm. 82, de 29 de abril de 2011
Última modificación: 11 de abril de 2019
Referencia: DOCM-q-2011-90157

La Disposición Final Tercera, apartado segundo, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, faculta al Consejo de Gobierno para que proceda al desarrollo reglamentario del citado texto legal y de la restante legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable en el territorio de la Comunidad Autónoma.

En virtud de la facultad conferida, el presente Decreto desarrolla los preceptos del Título V, Capítulo V, Sección 2ª y del Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, regulando tanto el control preventivo como el control a posteriori de la actividad urbanística, para la mejor garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística, con la finalidad primordial de asegurar la efectividad de dicha ordenación establecida en la normativa y el planeamiento.

Todas las labores de planificación y ejecución urbanísticas requieren de la existencia de unos adecuados y eficaces instrumentos que controlen el correcto desarrollo de las mismas y hagan frente a posibles infracciones que pudieran producirse, garantizando así el correcto desenvolvimiento de esta actividad en el marco del ordenamiento jurídico vigente.

El presente texto lleva a cabo un desarrollo completo del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en materia de disciplina urbanística, dando adecuada respuesta a numerosas cuestiones prácticas planteadas en la aplicación de la citada norma, y recogiendo además la doctrina emanada de la jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en la materia, en especial, en lo que toca a la restauración de la legalidad urbanística, en relación con las infracciones y sanciones y con el procedimiento sancionador.

El presente Decreto pretende facilitar su aplicación a los operadores urbanísticos mediante una sistemática sencilla y unos contenidos completos respecto a los propios de la norma a la que desarrolla, de manera que realiza una regulación integral de la materia de la disciplina urbanística, convirtiéndose en un texto de referencia que, en gran medida, evita recurrir en su práctica aplicación a constantes remisiones a las previsiones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

A su vez, trata el Reglamento de armonizar los contenidos de la legislación de ordenación territorial y urbanística a las innovaciones que, en la normativa básica de régimen local, han introducido tanto recientemente la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, como, ya anteriormente la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de

diversas leyes para su adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades y servicios y su ejercicio. Del mismo modo, en el ámbito autonómico ha sobrevenido, durante la tramitación de este Reglamento, la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Castilla-La Mancha, cuyo contenido afecta a diversas previsiones del mismo, y que es preciso recoger debidamente.

Todas estas innovaciones tienen por objeto dar adecuado cumplimiento a la regulación de la libertad de establecimiento determinada en la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los Servicios en el Mercado Interior, así como al resto de normativa derivada de ésta. Con esta finalidad, hoy se recogen en el presente Reglamento, en lo que toca a las autorizaciones reguladas en el mismo, y, en particular, a la figura de la comunicación previa.

De este modo, el Reglamento se divide en un Título Preliminar que fija el objeto y ámbito de aplicación de la norma y seis Títulos que regulan respectivamente los principios generales, la intervención preventiva en la edificación y en el uso del suelo, la inspección urbanística, el deber de conservación de obras y construcciones, y, finalmente, la protección de la legalidad urbanística y las infracciones y sanciones.

El presente Decreto nace así con la decidida voluntad de constituirse en el texto normativo de referencia general para el control y disciplina urbanística en el territorio de Castilla-La Mancha.

En su virtud, haciendo uso de la facultad conferida por la Disposición Final Tercera, apartado segundo, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Vivienda, de acuerdo con el Dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 26 de abril de 2011.

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del Reglamento de Disciplina Urbanística.*

Se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística que sigue al presente Decreto, en desarrollo de las previsiones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Disposición transitoria única. *Procedimientos en tramitación.*

Los procedimientos regulados en este Reglamento iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se tramitarán y resolverán de conformidad con la normativa vigente al iniciarse los mismos.

Disposición final primera. *Habilitación normativa.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento que sigue a este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto, ámbito de aplicación y distribución de competencias

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Reglamento tiene por objeto la regulación detallada de los instrumentos de control de la legalidad de la actividad urbanística en Castilla-La Mancha, así como de las medidas precisas para la restauración del orden urbanístico infringido y, en su caso, de la realidad física alterada.

Artículo 2. *Competencias de la Administración de la Junta de Comunidades relativas al control de la legalidad de las actuaciones urbanísticas.*

Corresponde a la Administración de la Junta de Comunidades el control de la legalidad de las actuaciones urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes competencias y potestades, en los términos consignados en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística:

a) La calificación urbanística del suelo rústico no urbanizable de especial protección y la calificación urbanística del suelo rústico de reserva en Municipios con menos de 10.000 habitantes de derecho, en los supuestos contenidos en el artículo 64.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

b) La emisión del preceptivo informe favorable para las autorizaciones municipales de obras, usos y actividades provisionales.

c) El ejercicio de la potestad sancionadora mediante la instrucción y resolución de los expedientes por infracciones urbanísticas sujetas a la competencia autonómica.

d) La declaración de disconformidad sobrevenida de las licencias urbanísticas; la suspensión de las obras no conclusas; y la revocación total o parcial de las licencias, en el caso y los términos establecidos en el artículo 162.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

e) El ejercicio de las competencias municipales en materia de disciplina urbanística y potestad sancionadora en los supuestos de inactividad municipal.

f) En el supuesto de Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal, el ejercicio de las competencias municipales en materia de disciplina urbanística y potestad sancionadora cuando le hayan sido expresamente delegadas por éstos.

g) La inspección y control de las actuaciones clandestinas e ilegales, en los términos del presente Reglamento, y en colaboración y coordinación con los propios Servicios de Inspección de los Municipios y sin perjuicio de la competencia de éstos.

h) La adopción de medidas cautelares previstas en el artículo 178.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística relativas a usos, obras o actividades, aunque estén amparados por licencias, autorizaciones, órdenes de ejecución u otros títulos legitimadores, cuando dichas actuaciones sean contrarias a las prohibiciones o limitaciones sujetas a títulos competenciales exclusivos o sectoriales autonómicos de autorización, control y disciplina.

i) La inspección, verificación y control así como ensayo de las actuaciones, obras o instalaciones sobre cumplimiento de normas o condiciones técnicas.

j) La imposición, en caso de incumplimiento, de los compromisos adquiridos en virtud del acto o convenio para la realización de operaciones o actividades urbanísticas.

k) La interpretación, modificación, resolución o rescate en los términos previstos en la normativa de contratación del sector público cuando ésta sea aplicable.

Artículo 3. *Competencias municipales relativas al control de la legalidad de las actuaciones urbanísticas.*

Conforme a lo dispuesto en la normativa de régimen local y en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, corresponde a los Municipios el control de la legalidad de las actuaciones urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes competencias y potestades:

a) El control de las actuaciones urbanísticas sujetas a comunicación previa.

b) La emisión de los informes sustitutivos de licencias de obras en los proyectos promovidos por la Administración de la Junta de Comunidades o las Diputaciones provinciales.

c) El otorgamiento, denegación, revisión y, en su caso, revocación o anulación, de las licencias urbanísticas en toda clase de suelos y en relación a toda clase de actos edificatorios, instalaciones, implantación de usos, y actividades provisionales o permanentes que estén legitimados, o en su caso deslegitimados, por las determinaciones del planeamiento municipal y sus instrumentos de ejecución y por los preceptos de la normativa estatal y autonómica habilitadora.

d) La inspección, control y verificación de las actuaciones sujetas al régimen de licencia urbanística, comunicación previa o informe sustitutivo de licencias urbanísticas, al objeto de verificar si están legitimadas o si se trata de actuaciones clandestinas o contrarias, bien a las condiciones fijadas en las licencias o comunicaciones previas, o bien a las determinaciones del planeamiento o de la normativa estatal o autonómica reguladora de las mismas.

e) El ejercicio de la potestad de disciplina urbanística mediante la incoación de expedientes de legalización de actuaciones clandestinas o ilegales, la exigencia de las operaciones de restauración de las edificaciones o terrenos afectados por dichas actuaciones, la imposición de órdenes de ejecución para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y las declaraciones de ruina.

f) El ejercicio de la potestad sancionadora mediante la instrucción y resolución de los oportunos expedientes por infracciones urbanísticas sujetas a la competencia municipal.

g) La adopción de medidas cautelares y provisionales para el cumplimiento de los fines de las anteriores competencias.

h) La potestad expropiatoria de inmuebles, bajo cualquiera de las modalidades del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, por incumplimiento de órdenes de ejecución.

i) La calificación urbanística en el suelo clasificado como rústico de reserva en Municipios de más 10.000 habitantes de derecho.

j) La autorización de los proyectos de obras promovidos por el propio Municipio dentro de su término municipal.

TÍTULO I

Principios generales

Artículo 4. *El ejercicio de las funciones de garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística.*

1. Corresponde a la Administración de la Junta de Comunidades y a los Municipios, a través de los órganos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, velar por el cumplimiento de las disposiciones de la normativa de ordenación territorial y urbanística y de las normas y demás instrumentos que la complementan o desarrollan.

2. El ejercicio de las potestades para garantizar el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, y el respeto a los fines, valores y bienes que la inspiran es inexcusable. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de dicha obligación o su cumplimiento defectuoso dará lugar a responsabilidad disciplinaria, sin perjuicio de la responsabilidad penal en la que se hubiera podido incurrir.

3. La Administración de la Junta de Comunidades auxiliará a los Municipios en el ejercicio de sus potestades con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística y el respeto a los fines, valores y bienes que la inspiran.

4. Están declaradas de interés regional las funciones de control, verificación, disciplina y sanción, en su caso, de las actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística. La Junta de Comunidades podrá aprobar medidas de coordinación del desarrollo de dichas funciones, previa autorización de las Cortes, en los términos del artículo 59 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

5. Toda actuación contraria a la normativa de ordenación territorial y urbanística o al planeamiento urbanístico en vigor podrá dar lugar a:

a) La adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación clandestina o ilegal, así como a la incoación del oportuno expediente de legalización, en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento.

b) La iniciación de los procedimientos de revisión o anulación, según proceda, de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

c) La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubieran incurrido.

d) En su caso, la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

Artículo 5. *La colaboración en el ejercicio de las funciones de garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística.*

1. Todos tienen el deber de colaborar en desarrollo de las funciones de control, protección y disciplina que corresponde a las Administraciones con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística. A tal fin, los particulares facilitarán a la Administración la información veraz y suficiente que ésta les requiera.

2. Las Administraciones públicas deberán prestar, en el ámbito propio, la cooperación y asistencia activas que las otras Administraciones pudieran recabar para el eficaz ejercicio de sus funciones de garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística.

3. En las relaciones entre la Administración de la Junta de Comunidades y los Municipios, el contenido del deber de colaboración se desarrollará a través de los instrumentos y procedimientos legalmente establecidos.

4. Los Municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal podrán delegar el ejercicio de las competencias que les atribuye el Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística sobre el control de la legalidad de las actuaciones urbanísticas en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

TÍTULO II

Intervención preventiva en la edificación y el uso del suelo

CAPÍTULO I

Actos sujetos a comunicación previa

Artículo 6. *Actos sujetos a comunicación previa.*

1. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio, a los efectos de su constancia, realización y posible control ulterior, las siguientes actuaciones:

a) Con carácter general, y en los términos del artículo 24 de este Reglamento, la apertura o entrada en funcionamiento de servicios, locales e instalaciones comerciales, industriales y mercantiles, salvo que una ley las someta a licencia o autorización previa.

b) La transmisión de cualesquiera licencias urbanísticas.

c) Los actos de aprovechamiento y uso del suelo o de la edificación que no estén sometidos a licencia urbanística en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en este Reglamento y en los correspondientes instrumentos de planeamiento.

2. En los supuestos previstos en las letras a) y c) del número anterior, la presentación de la declaración responsable regulada en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en la Ley 7/2011, de 21 de marzo, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Espectáculos Públicos de Castilla-La Mancha surtirá los efectos de la comunicación previa.

Artículo 7. *La comunicación de la transmisión de licencias urbanísticas.*

1. Las licencias urbanísticas podrán ser objeto de transmisión, con el único requisito de que dicha transmisión sea comunicada por escrito a la Administración concedente, bien por el transmitente o bien por el nuevo titular; no obstante, la ausencia de tal comunicación no afectará a la eficacia de la transmisión efectuada ni a la vigencia de la propia licencia, aunque en tal caso ambos quedarán sujetos de forma solidaria a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación objeto de la licencia transmitida.

2. La comunicación del titular anterior podrá ser sustituida por la aportación del documento público o privado que acredite la transmisión inter vivos o mortis causa de la propiedad o posesión del inmueble, local o solar, siempre que en el mismo se identifique suficientemente la licencia transmitida en la comunicación que se realice.

Artículo 8. *Actos de uso del suelo y de la edificación sujetos a comunicación previa. Iniciación del procedimiento.*

1. El procedimiento se iniciará mediante comunicación dirigida al Ayuntamiento correspondiente, suscrita por el promotor que pretenda realizar cualquiera de los actos, operaciones o actividades sujetas al régimen de comunicación previa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de este Reglamento.

2. Sin perjuicio de lo establecido en los respectivos instrumentos de planeamiento y Ordenanzas Municipales, la comunicación deberá efectuarse al menos con quince días naturales de antelación respecto de la fecha en la que se pretenda dar inicio a la realización del acto, operación o actividad. La instancia aludida en el número 1 del presente artículo deberá acompañarse, como mínimo, de los siguientes documentos:

a) Documentación gráfica expresiva de la ubicación del inmueble objeto de la actuación a realizar y descripción suficiente de ésta.

b) Presupuesto de la actuación.

c) Los permisos y autorizaciones que requiera el acto, la operación o la actividad de que se trate y que vengan exigidos por la normativa en cada caso aplicable.

d) Si las obras afectan a un inmueble con actvidad en funcionamiento, se identificarán de manera suficiente las licencias municipales habilitadoras de la actividad que se venga desarrollando en el mismo.

3. En el supuesto que la Administración municipal detecte que la comunicación previa formulada presenta deficiencias derivadas del incumplimiento o falta de concreción de alguno de los requisitos establecidos en los preceptos anteriores, o bien resulte imprecisa la información aportada para la valoración de la legalidad del acto comunicado, se requerirá al promotor la subsanación de aquella. En estos casos se interrumpirá el cómputo del plazo establecido, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

Artículo 9. *Actos de aprovechamiento y uso del suelo y de la edificación sujetos a comunicación previa. Instrucción del procedimiento.*

1. Transcurrido el plazo de quince días naturales a que se refiere el artículo anterior, el promotor podrá realizar el acto, ejecutar la operación o desarrollar libremente la actividad.

2. Dentro del plazo referido, el Municipio podrá dictar resolución, fundada en los correspondientes informes técnicos y jurídicos, denegando la posibilidad de realizar la actuación objeto de la comunicación formulada, en el caso de concurrir cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que la actuación cuya ejecución se pretenda esté sujeta al régimen de licencias o autorizaciones especiales, de conformidad con la normativa de ordenación territorial y urbanística o sectorial que le resulte de aplicación, en cuyo caso, se indicará a la persona interesada la necesidad de solicitar la licencia o autorización de que se trate en los términos previstos en dichas normas.

b) Que la actuación pretendida resulte contraria a la ordenación territorial y urbanística.

No obstante, en los dos supuestos anteriores el transcurso del plazo indicado sin que se dicte por el Municipio la resolución a la que se refiere este número no supondrá en ningún caso la convalidación de la actuación de que se trate ni, en su caso, la renuncia por parte de aquél a la posibilidad de ejercitar frente a ella la reacción que en Derecho proceda.

3. La Administración destinataria de la comunicación previa informará a las Administraciones competentes de las comunicaciones que se le realicen cuyo objeto pudiera afectarles.

Artículo 10. *Los efectos del incumplimiento del régimen de comunicación previa.*

Las actuaciones recogidas en el artículo 6 respecto de las que se prescinda del procedimiento de comunicación previa previsto en este Reglamento o en las respectivas normas de planeamiento y Ordenanzas Municipales, y las que utilizando dicho procedimiento incurran en fraude de ley por tratarse de actuaciones manifiestamente sujetas a los procedimientos de otorgamiento de licencias, o cuando se hubieren falseado, omitido o fueran inexactos los datos esenciales de la comunicación, serán consideradas clandestinas o, en su caso, ilegales, adoptándose por la Administración municipal las medidas de disciplina urbanística previstas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento que sean pertinentes.

CAPÍTULO II

Actos sujetos a licencia urbanística

Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 11. *Concepto de licencia urbanística.*

La licencia urbanística es el acto administrativo, de carácter reglado y declarativo, mediante el cual el Municipio correspondiente autoriza las actuaciones urbanísticas proyectadas de uso, aprovechamiento, transformación, segregación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, previa comprobación de su conformidad al ordenamiento urbanístico vigente.

Artículo 12. *Competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas.*

1. Dentro de los límites marcados por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y por la normativa sobre régimen local, corresponde a los Municipios la competencia para el otorgamiento de licencias urbanísticas, que será ejercitada en los términos y con las condiciones fijadas en la ordenación territorial y urbanística. Dicha competencia se ejercerá a través del órgano municipal determinado conforme a dicha normativa de régimen local.

2. En los supuestos regulados en el Capítulo V del Título VII del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la inactividad municipal podrá

dar lugar a la intervención de la Administración de la Junta de Comunidades, en sustitución del Municipio y en los términos establecidos en la normativa de régimen local.

3. La intervención de la Administración se circunscribe a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal de la solicitud presentada, incluida la documentación que la acompañe y con arreglo a la cual deba ejecutarse la actuación sujeta a licencia, así como de la habilitación o competencia profesional del autor o los autores del proyecto técnico que resulte, en su caso, exigible, y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido a la legalidad urbanística, normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

Artículo 13. *Información y publicidad de los actos legitimadores de obras de urbanización, construcción y edificación.*

1. En el lugar donde se desarrollen obras de urbanización, construcción y edificación deberá disponerse de una copia fehaciente de la licencia urbanística, o cuando la misma no sea exigible, del acto de aprobación del proyecto, orden de ejecución, comunicación previa o, en su caso, de la documentación acreditativa de la obtención por silencio administrativo de la pertinente autorización o de la documentación que sustituya a la licencia en virtud del artículo 173 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. En toda obra de urbanización, construcción y edificación será preceptiva la colocación de un cartel informativo, durante el tiempo que duren las obras, con las dimensiones y características adecuadas para su correcta observación desde la vía pública y que se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales y supletoriamente por Orden del titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Dicho cartel indicará el número y la fecha de la licencia urbanística u orden de ejecución o, tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto, así como de la identidad y titulación de los técnicos intervinientes en la proyección y dirección de la obra.

3. La restante publicidad estática que se haga en el propio lugar de la obra no podrá contener indicación alguna que sea disconforme con la ordenación territorial y urbanística pertinente, ni, en cualquier caso, susceptible de inducir a error en los adquirentes de parcelas o solares sobre las cargas de urbanización y las restantes condiciones de aplicación.

Sección 2.ª Actuaciones sujetas a licencia urbanística

Artículo 14. *Obras, edificaciones, instalaciones, usos y actividades sujetas a licencia.*

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la normativa sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo previstos en los artículos 165 y 169 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en este Reglamento.

Artículo 15. *Actos no sujetos a licencia urbanística.*

1. Los actos de uso del suelo, construcción y edificación que sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, las obras públicas municipales, incluidas las de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, así como las ejecutadas por los concesionarios de servicios públicos locales para la prestación del servicio concedido, se entenderán autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto, previa acreditación en el expediente del respeto al planeamiento en vigor y a la normativa de ordenación territorial y urbanística.

2. Además de los actos previstos en el apartado anterior, no requieren licencia urbanística los actos que a continuación se relacionan:

a) Los actos de uso del suelo, edificación y del subsuelo que resulten expresamente eximidos de licencia urbanística por la legislación sectorial que resulte aplicable.

b) Las obras, construcciones e instalaciones que constituyen el objeto de los Proyectos de Singular Interés, en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

c) Los actos que vayan a realizarse en suelo rústico, de reserva o suelo rústico no urbanizable de especial protección, de carácter no constructivo, precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.

d) Las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución dictadas por la Administración competente.

Artículo 16. *Actos promovidos por las Administraciones Públicas.*

La licencia de obras podrá ser sustituida por el trámite de consulta previsto en el número 2 del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, en los siguientes casos:

a) En las obras públicas promovidas por la Administración de la Junta de Comunidades y las Diputaciones Provinciales siempre que:

1.º Tengan por objeto el mantenimiento, la conservación, la reparación o la reforma de infraestructuras básicas tales como carreteras, obras hidráulicas o la producción o distribución de sistemas energéticos y de comunicaciones;

2.º El correspondiente proyecto esté incluido en planes sectoriales aprobados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha o en programas de inversiones de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma, y

3.º No impliquen un aumento de la superficie ocupada, o se precise la realización de estudios de impacto ambiental o equivalentes.

b) Los Proyectos de Singular Interés, en los términos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.

c) Las operaciones integradas definidas en el apartado 2 del artículo 173 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

d) Los proyectos de construcción, edificación y uso del suelo promovidos por la Administración de la Junta de Comunidades cuando hayan sido declarados urgentes o de excepcional interés público.

Sección 3.ª Clases de licencias urbanísticas y su interrelación con otras autorizaciones y permisos concurrentes

Artículo 17. *Licencias de parcelación y segregación.*

1. Todos los actos de parcelación urbanística o segregación de suelo estarán sujetos a previa licencia municipal.

2. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes:

a) En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos.

b) En suelo rústico, cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar sean susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refieren la letra f) del apartado 1.2.º y el apartado 1.3.º del artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

No obstante, no se considerará parcelación urbanística la división de fincas o segregación de terrenos que se lleve a cabo en ejecución de Proyectos de Singular Interés cuyo objeto sea la implantación de infraestructuras destinadas a servicios públicos de interés general.

3. Se considerará nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto sobre la indivisibilidad de fincas, carezca de la preceptiva licencia municipal, o incumpla lo previsto en el apartado siguiente.

4. No podrán autorizarse parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se haya aprobado el correspondiente Plan de Ordenación Municipal o, en su caso, Plan de Delimitación de Suelo Urbano, y en suelo urbanizable mientras no se encuentre aprobado el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

5. Son indivisibles las siguientes fincas y parcelas, con la consecuencia de la nulidad de la parcelación que, contraviniendo su contenido, se hubiera realizado:

a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por las personas propietarias de fincas o parcelas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca o parcela con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.

c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.

6. Con motivo de la autorización de actos que den lugar a la formación de parcelas que resulten indivisibles, el Ayuntamiento comunicará al Registro de la Propiedad correspondiente tal cualidad para constancia registral conforme a la normativa hipotecaria.

7. La delimitación de una unidad de actuación coloca a los terrenos en situación de reparcelación, en la que queda prohibido el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza de la operación reparcelatoria.

8. La iniciación de un expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito correspondiente, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

9. La licencia de parcelación o segregación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística dando lugar a las operaciones precisas de restauración o recuperación del orden territorial y urbanístico así como a la imposición de la sanción procedente.

10. Las segregaciones en suelo rústico se regirán por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en el Reglamento de Suelo Rústico, y en el presente Reglamento y demás normativa aplicable.

Artículo 18. *Licencias urbanísticas para obras, usos y actividades de carácter provisional.*

1. Los Municipios podrán autorizar, excepcionalmente, usos, obras y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbanizable o rústico, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

a) Que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

b) Que no se trate de usos residenciales.

4. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación.

5. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto.

6. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

7. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe de la demolición o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.

Artículo 19. *Licencias urbanísticas de obras parciales.*

1. El Municipio podrá otorgar, excepcionalmente y por razones justificadas, licencias parciales para la ejecución de fases concretas de un proyecto de obra, consideradas como obras mayores, que resulten técnica y funcionalmente independientes. La licencia estará, en todo caso, sometida a condición resolutoria referida a la completa autorización del proyecto.

2. La concesión de este tipo de licencias se producirá a solicitud de las personas interesadas, quienes expresarán las operaciones o partes del proyecto para las que solicitan la licencia parcial, con el compromiso expreso de adecuarse a las determinaciones y condiciones que figuren en el acto de otorgamiento, y justificando de manera suficiente que la licencia parcial no perjudica las obras pendientes de ejecución contenidas en el proyecto total. Para el cumplimiento de las anteriores obligaciones, los Municipios podrán exigir la constitución de una garantía equivalente al 10 % del presupuesto del proyecto. La constitución de dicha garantía seguirá el régimen fijado en la normativa básica de contratación del sector público.

Artículo 20. *Licencias urbanísticas de usos y actividades parciales.*

1. Podrán otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que las partes para cuya primera ocupación o utilización se solicite licencia resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente, sin detrimento de las restantes. En todo caso deberán cumplirse los requisitos formales y materiales para la obtención de la licencia de primera ocupación o uso correspondiente, lo que deberá acreditarse en el expediente.

b) Que en el momento de la solicitud de la licencia parcial se estén cumpliendo los plazos de ejecución del resto de las obras y demás condiciones previstas en la licencia previamente otorgada.

2. El Municipio, para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes, podrá exigir al solicitante la constitución de garantía por cuantía equivalente al 10 % del presupuesto del proyecto, la cual se formalizará en alguna de las formas previstas en la normativa de contratos del sector público.

3. Asimismo pueden otorgarse licencias de primera ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el apartado 1 de este artículo, lo que deberá acreditarse en el expediente, y con la condición resolutoria de que acabada la obra

en su totalidad se produzca el ajuste de esas partes a la normativa que le resulte de aplicación.

Artículo 21. *Licencias urbanísticas de obras de obras, edificación e instalación.*

1. Sin perjuicio de la regulación que de algunos tipos concretos de licencias se realiza en el presente Reglamento, están sujetas a licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes de conformidad con la legislación sectorial aplicable, las actuaciones relacionadas en los apartado 1 del artículo 165 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

La demolición de construcciones está sujeta igualmente a licencia urbanística de obras, que deberá analizar de forma específica las particularidades de la demolición a ejecutar.

La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones estará sujeta a licencia urbanística de obras cuando tal modificación conlleve la ejecución de obras, y ello sin perjuicio de la obtención de la correspondiente licencia urbanística de usos y actividades para el nuevo uso.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. Cuando los actos de construcción, edificación y uso del suelo sean promovidos por los Municipios en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, se exigirá la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización exigido para la obra en cuestión, de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y del presente Reglamento, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Artículo 22. *Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas, sujetas a evaluación de impacto ambiental o autorización ambiental integrada.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 26 de este Reglamento, en el supuesto de que los actos legitimados por las licencias reguladas en esta Sección estuviesen sujetos al régimen de autorización ambiental integrada, de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, o fuera necesaria la evaluación de su impacto ambiental, la persona interesada lo hará constar, acompañando al proyecto los documentos que sean necesarios para la obtención de las autorizaciones o la declaración de impacto ambiental.

2. El Municipio no podrá conceder la licencia de que se trate sin el informe favorable del órgano autonómico competente en materia de actividades clasificadas o sin la declaración de impacto ambiental favorable a las operaciones para las que se solicita la licencia o, en su caso, la autorización ambiental integrada.

Artículo 23. *Licencias de primera ocupación o utilización de edificios, construcciones e instalaciones.*

1. Están sujetas a la obtención de licencia de primera ocupación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la normativa sectorial aplicable, la primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, así como su ampliación o modificación sustancial.

2. La licencia de primera ocupación tiene como fin constatar por el Municipio que las obras se han ejecutado conforme a las condiciones de la licencia urbanística de obras concedida, así como del cumplimiento de la obligación de urbanizar, en los casos que se autorice la edificación y urbanización simultáneas.

3. Sin perjuicio de los demás requisitos que resulten de la normativa reguladora de la ordenación de la edificación, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 20 del Texto

Refundido de la Ley de Suelo, el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración como obra nueva terminada de toda construcción o edificación e instalación exigirá en todo caso:

a) La aportación de certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de las obras conforme a la descripción del proyecto, o en el caso de obras promovidas por las Administraciones Públicas, mediante la aportación del acta de recepción de las obras.
b) La acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.
c) El otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones exigidas para la obra en cuestión, de conformidad con las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y del presente Reglamento.

4. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía, telecomunicaciones y de demás servicios exigirán para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la licencia municipal de primera ocupación o utilización.

Artículo 24. *Comunicación previa y licencias de apertura o entrada en funcionamiento de actividades y establecimientos.*

1. La apertura o entrada en funcionamiento de actividades de servicios, locales e instalaciones comerciales, industriales y mercantiles requieren la presentación de la comunicación previa regulada en el Capítulo I del Título II de este Reglamento ante el Municipio correspondiente, salvo que una ley las someta a licencia o autorización previa.
2. Sin perjuicio del resto de requisitos regulados en este Reglamento, la comunicación previa deberá referirse al cumplimiento por parte de las actividades de servicios, locales e instalaciones comerciales, industriales y mercantiles referidos en el apartado anterior, de los siguientes requisitos:

a) Con carácter general, los establecidos en la normativa vigente, en particular la sectorial, que resulte de aplicación.
b) Las condiciones de seguridad, accesibilidad universal, salubridad e higiene necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de sus bienes así como la higiene de las instalaciones,
c) La disposición de la documentación que acredite el cumplimiento de lo establecido en las letras anteriores
d) El compromiso del titular de la actividad de mantener el cumplimiento de lo anterior durante el periodo de tiempo de realización de la misma.

3. La licencia de apertura o entrada en funcionamiento de actividades y establecimientos, en los supuestos en que conforme a la Ley resulte exigible, tendrá el mismo objeto que la comunicación previa de conformidad con el número anterior, y, además:

a) Comprobar que, en su caso, las obras se han ejecutado conforme a las condiciones de la licencia urbanística de obras o instalación previamente concedida y se han cumplido las medidas correctoras que hubieran sido impuestas.
b) Comprobar el cumplimiento de la obligación de urbanizar, en los casos en que se autoricen la edificación y urbanización simultáneas.

4. Las licencias de apertura son de tracto sucesivo, sus cláusulas y condiciones mantendrán su vigencia mientras subsistan las condiciones que justificaron su otorgamiento.

Artículo 25. *Actos de uso del suelo y de la edificación en suelo rústico.*

1. Los actos enumerados en el artículo 11 del Reglamento de Suelo Rústico, que vayan a realizarse en suelo rústico, de reserva o no urbanizable de especial protección, precisarán para su legitimación licencia municipal, con la única excepción de los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que los terrenos estén destinados.
2. La concesión de la licencia urbanística requiere el cumplimiento previo de los requisitos sustantivos y administrativos establecidos para cada tipo de actuación. No podrá

concederse licencia urbanística hasta que no se haya obtenido la preceptiva calificación urbanística, en los casos en que ésta sea necesaria.

3. En los supuestos regulados en el presente artículo tanto la licencia municipal como la calificación urbanística se otorgarán de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en el Reglamento de Suelo Rústico y en el presente Reglamento.

4. Los deberes y cargas previstos en la normativa urbanística en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo rústico, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a su propia normativa.

CAPÍTULO III

Los procedimientos para la concesión de las licencias urbanísticas

Sección 1.ª Principios generales

Artículo 26. *La licencia urbanística, otros informes y títulos habilitantes.*

1. La licencia urbanística llevará implícita la concesión de las restantes licencias municipales y, especialmente, la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales.

Cuando la licencia urbanística se refiera a actos, operaciones o actividades que requieran otras licencias o autorizaciones municipales, el procedimiento previsto para éstas se integrará en el procedimiento de otorgamiento de aquéllas.

2. En el supuesto de que el procedimiento de licencia urbanística requiera la emisión de informes preceptivos y determinantes del contenido de la resolución a órgano de la misma o distinta Administración, el transcurso del plazo legal para resolver se podrá suspender por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción de dichos informes, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Esta suspensión no podrá exceder el plazo previsto a tal fin en las correspondientes Ordenanzas Municipales y en todo caso el de tres meses.

3. Las licencias urbanísticas deberán denegarse cuando el informe del órgano autonómico en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas hubiera sido negativo, la evaluación ambiental o la autorización ambiental integrada hubiera sido denegada, o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en una u otra.

4. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán incorporar en sus determinaciones las siguientes medidas:

a) Si se refirieren a actividades sujetas al régimen de actividades clasificadas, las medidas de corrección y procedimientos de verificación de la eficacia de tales medidas que puedan imponerse en virtud de dicha normativa.

b) En el caso de las actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental o que requieran la obtención de autorización ambiental integrada, las medidas correctoras, de minoración y evaluación que se prevean en la correspondiente declaración o autorización.

5. Las licencias urbanísticas podrán denegarse por los motivos previstos en la normativa específica que regule los títulos habilitantes a que se refieren los apartados anteriores y quedarán sujetas al régimen de verificación, inspección y, en su caso, sanción previsto en dicha normativa.

6. El solicitante de la licencia urbanística deberá acreditar la previa obtención de la autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable y cuyo otorgamiento corresponda a otras Administraciones Públicas.

7. En los supuestos de edificios cuyo uso principal sea el de vivienda y que complementariamente incluyan garajes, la licencia municipal de edificación llevará implícita la concesión de licencia de actividad de los garajes, y no será de aplicación en estos casos el procedimiento administrativo regulado por la normativa específica de actividades clasificadas, si bien el Municipio deberá comprobar en todo caso que el proyecto cumple con

la normativa aplicable a los garajes, así como la adecuación al citado proyecto de la obra realizada, a los efectos pertinentes de la posterior expedición de la licencia de primera ocupación.

Artículo 27. *La normativa aplicable al otorgamiento de licencias urbanísticas. La ilegalidad sobrevenida de las licencias urbanísticas.*

1. Las licencias se otorgan o deniegan de acuerdo con las previsiones de la normativa y el planeamiento vigentes en el momento de su resolución. En caso de silencio administrativo será de aplicación la normativa y planeamiento vigentes en el día de vencimiento del plazo legalmente establecido para resolver.

2. El procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regulará por las correspondientes Ordenanzas Municipales, de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el presente Reglamento, aplicándose este último, en todo caso, con carácter supletorio a aquéllas.

3. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo de aquéllas, y siempre que las obras no hayan aún concluido, el Municipio y, en caso de inactividad de éste, el órgano autonómico competente:

a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia de la persona interesada, y en todo caso de la persona titular registral del inmueble al que la misma se refiera, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

Artículo 28. *El silencio administrativo.*

1. El vencimiento del plazo máximo para resolver cada tipo de licencia urbanística, sin haberse notificado su resolución expresa, legitimará a la persona interesada para entender otorgada la misma por silencio administrativo positivo conforme a la normativa reguladora del procedimiento administrativo común.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, el cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada, salvo lo previsto en el artículo 163.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para los actos o actividades que requieran declaración de impacto ambiental o autorización ambiental integrada.

3. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística. Si a pesar de ello el peticionario de la licencia ejecutara las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenare posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

4. Para que se obtenga la licencia por silencio administrativo será necesario que se cumplan conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que la solicitud de licencia se hubiese presentado acompañada de los documentos exigidos por el presente Reglamento, los instrumentos de planeamiento, las Ordenanzas Municipales y las normas sectoriales.

b) Que la actuación urbanística proyectada no contravenga la ordenación territorial o urbanística.

c) Que hayan vencido los plazos establecidos para la resolución de cada tipo de licencia, sin haberse notificado la correspondiente resolución expresa.

5. Cuando se entienda obtenida la licencia por silencio administrativo, la persona interesada comunicará fehacientemente al Ayuntamiento con una antelación mínima de diez días, la fecha del comienzo de las obras o actividades correspondientes.

Sección 2.ª El procedimiento general para la concesión de licencias urbanísticas

Artículo 29. *Reglas para la iniciación, instrucción y terminación del procedimiento general para la concesión de licencias urbanísticas.*

1. El procedimiento de concesión de licencia urbanística se iniciará a instancia de parte mediante solicitud acompañada de:

a) La documentación que identifique al solicitante, al acto de uso del suelo, subsuelo o de la edificación pretendido, con indicación de su destino específico.

b) Las autorizaciones concurrentes o informes sectoriales exigidos por la normativa que resulte aplicable y, en todo caso, por la normativa medioambiental o de protección del patrimonio cultural, así como de la autorización o concesión demanial correspondiente cuando el acto pretendido implique el aprovechamiento especial o utilización privativa del dominio público, en los términos establecidos por la normativa reguladora del patrimonio de las Administraciones públicas.

c) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, el cual responderá, a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en el mismo. Las solicitudes de licencias urbanísticas que, conforme a la normativa de ordenación de la edificación, no precisen proyecto técnico deberán acompañarse de una memoria descriptiva de las actuaciones, en la que se definan y describan con exactitud los usos, sus características urbanísticas, condiciones de seguridad, salubridad y ornato adecuadas a su emplazamiento, así como un presupuesto estimado de las mismas. Igualmente se acompañarán del resto de documentación indicada en el número 4 del artículo 31 del presente Reglamento.

d) Declaración suscrita por el técnico redactor del proyecto de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los requisitos básicos de calidad de la edificación.

e) En caso de ser necesaria la utilización de grúas o aparatos similares, se adjuntará plano que identifique su ubicación, y copia de la póliza de seguro por responsabilidad civil, con la cobertura mínima que señalen las Ordenanzas Municipales, que deberá estar vigente durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra. Una vez instalada se deberá aportar un certificado acreditativo de su correcta instalación y del cumplimiento de las normas sobre su conservación y funcionamiento.

f) Acreditación de derecho bastante, para realizar la construcción, edificación o uso pretendido. No obstante, las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. Sólo producirán efectos entre el Municipio y el sujeto a cuya actuación se refieran, pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

2. El procedimiento de concesión de licencias incluirá, en todo caso, informe jurídico e informe técnico, a fin de comprobar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

3. El informe o informes técnicos deberán emitirse con carácter previo al jurídico, y deberán ser redactados por personal titulado competente, o en caso de ausencia de éste, por el personal con igual cualificación de la correspondiente Diputación Provincial.

4. En todo procedimiento de concesión de licencia urbanística se dará cuenta a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

5. La resolución que de forma expresa ponga fin al procedimiento deberá ser dictada y notificada dentro del plazo legalmente establecido, tanto a los interesados como a las Administraciones intervinientes en el proceso, y decidirá sobre la concesión o denegación de

la licencia que permita realizar los usos de la edificación, suelo o del subsuelo para los que se solicita, en las condiciones establecidas en la normativa y en el planeamiento.

6. La resolución será siempre motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter, que amparen el acto pretendido o con las que se encuentre en contradicción, así como reflejar la descripción básica de la actuación pretendida, el presupuesto estimado y los plazos de inicio y ejecución.

Igualmente deberá reflejar, en su caso, las condiciones de la calificación urbanística, medidas correctoras y cualesquiera otras derivadas de su incidencia ambiental o del cumplimiento de las prescripciones del planeamiento, que se integrarán en la licencia como condiciones mínimas.

7. Serán nulas de pleno derecho:

a) La licencias urbanísticas de parcelación que sean contrarias a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los artículos 90 y 91 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

b) Las licencias urbanísticas para actuaciones en suelo rústico, que contravengan o incumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico.

c) Las licencias que se otorguen con infracción de la ordenación de las zonas verdes, espacios libres de dominio público previstos en los instrumentos de ordenación urbanística y, en general, de cualesquiera otros bienes de dominio público.

d) Las licencias urbanísticas para actuaciones realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

Artículo 30. *Plazo de notificación de la resolución del procedimiento de licencias urbanísticas.*

1. La resolución de cada procedimiento de licencia urbanística deberá notificarse a la persona interesada dentro del plazo máximo que sea de aplicación en cada caso, el cual se determinará en las Ordenanzas Municipales, sin que en ningún caso pueda ser superior a los siguientes:

a) Dos meses, para las licencias urbanísticas de obras y de parcelaciones.
b) Seis meses, para la licencia de usos y actividades.
c) Tres meses para el resto de licencias urbanísticas.

2. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales, regirán los dispuestos en el número anterior, salvo para la licencia de usos y actividades, que será de tres meses.

Sección 3.ª Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de obras

Artículo 31. *Reglas especiales para la iniciación, instrucción y terminación del procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de obras.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 29 de este Reglamento, la solicitud de licencia urbanística de obras que requiera para su ejecución proyecto técnico deberá acompañarse de los siguientes documentos:

a) Memoria indicativa de la finalidad y el uso de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso y a los efectos de lo previsto en la letra b) del apartado 1.2 del apartado 1 del artículo 69 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.

b) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, y comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable.

Cuando la solicitud de licencia tenga por objeto la construcción de edificaciones o el asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, la porción de suelo ocupada por la edificación o instalación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica en los términos prevenidos por la legislación hipotecaria.

c) En los casos en que el acto cuya autorización se solicita tenga la consideración de obra mayor, en la memoria deberá justificarse expresamente la adecuación de la misma a las circunstancias y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación así como el plazo normal de ejecución de la obra, al efecto de fijar su fecha máxima de finalización; y, en el proyecto, el plano de situación a escala mínima de 1:5000 ó 1:2000, según se trate, respectivamente, de terrenos rústicos o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para informar el proyecto, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable. En las restantes obras, los documentos que sean legalmente exigibles de acuerdo con la normativa profesional y de edificación que resulte aplicable.

2. En la instrucción del procedimiento para la concesión de licencia urbanística de obras, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b) Informe o informes técnicos, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la normativa sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética.

c) Informe jurídico.

d) Cuantos otros se estimen precisos en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones, o sus efectos.

3. La resolución que otorgue la licencia de obras, previa evacuación de los informes municipales preceptivos, deberá contener los siguientes extremos:

a) La descripción básica de las obras.

b) El presupuesto estimado para la ejecución de las mismas.

c) Los plazos de inicio y ejecución de las obras, así como el período máximo en que pueda estar interrumpida dicha ejecución por causa imputable a su promotor, en los términos de lo dispuesto en el artículo 36 de este Reglamento.

d) En su caso, las condiciones de la calificación urbanística, medidas correctoras y cualesquiera otras derivadas de su incidencia ambiental o del cumplimiento de las prescripciones del planeamiento, que se integrarán en la licencia como condiciones mínimas.

4. Las Ordenanzas Municipales o los instrumentos de planeamiento determinarán los requisitos que sean precisos para solicitar las licencias de obras que no requieran para su ejecución proyecto técnico. En tanto no exista regulación expresa en las Ordenanzas Municipales o instrumentos de planeamiento, deberá cumplirse lo siguiente:

1) Junto con la solicitud de licencia deberá aportarse:

a) Fotografía del solar o, en su caso, de fachada, laterales y trasera de edificación preexistente.

b) Cuando proceda, autorización o conformidad de la comunidad de propietarios.

c) Memoria descriptiva de las obras a realizar y presupuesto desglosado y total.

d) Plano de emplazamiento.

e) Acreditación de la referencia catastral del inmueble.

f) Si se efectúa superposición de pavimento: certificado de seguridad, firmado por técnico competente.

g) En caso de que la obra afecte a la distribución de espacios interiores, deberá justificarse la adecuación de la obra a las normas urbanísticas y normas de habitabilidad y diseño y garantizar que la misma no afecta a la seguridad estructural del inmueble. Para ello la memoria descriptiva de la obra a realizar estará suscrita por técnico competente e incluirá

certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de habitabilidad y de que las obras no menoscaban la seguridad del inmueble.

h) Con carácter general, toda solicitud de licencia de obra que implique anclaje a pavimento, en acera o en calzada, deberá acompañarse de unas fotografías del mismo anteriores a la ejecución de la obra, comprometiéndose el solicitante de la licencia a entregar el acerado y el pavimento en las mismas condiciones que estaba antes de la realización de los trabajos, para lo cual deberá prestar garantía suficiente en forma de aval.

2) El procedimiento para su otorgamiento deberá cumplir los mismos requisitos y trámites que los establecidos en los apartados 2 y 3 de este artículo, así como lo previsto en el artículo 29 del presente Reglamento.

Sección 4.ª Normas especiales aplicables a determinados tipos de licencia

Artículo 32. *Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de usos, obras y actividades provisionales.*

1. La autorización de usos, obras y actividades provisionales se tramitará de conformidad con el procedimiento aplicable a las licencias urbanísticas de obras, y requerirá en todo caso informe previo y favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo correspondiente, cuyo contenido y, en su caso, condiciones, formarán parte y se integrarán en la autorización como condiciones mínimas de ésta.

2. A la solicitud de licencia de usos, obras y actividades provisionales deberá adjuntarse:

a) Memoria descriptiva y justificativa, con referencia a los usos previstos en el planeamiento aplicable.

b) Plano de emplazamiento.

c) El presupuesto estimado de las obras desglosado por partidas y la memoria de calidades.

d) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente, cuando el uso provisional implique la ejecución de alguna obra para la que sea exigible dicho proyecto.

3. El plazo máximo para la resolución de estas licencias será el determinado en las Ordenanzas Municipales, que en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses, siendo éste el plazo aplicable en defecto de previsión expresa en las mismas.

No obstante, la remisión del expediente administrativo a la respectiva Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá efectos suspensivos respecto del cómputo del plazo para el otorgamiento o denegación de la licencia.

Artículo 33. *Procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de primera ocupación.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 29 del presente Reglamento, el procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de primera ocupación deberá cumplir los trámites y requisitos establecidos en los apartados siguientes.

2. Deberá adjuntarse con la solicitud un ejemplar del Libro del Edificio, que quedará archivado en el expediente administrativo.

3. Para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación se requerirá certificación del facultativo Director de las obras visada, en la que conste que las mismas están completamente terminadas, así como la acreditación del cumplimiento de las condiciones de la correspondiente licencia de obras, y la previa visita de comprobación de los Servicios Técnicos Municipales. En los casos de ausencia de técnicos municipales podrán ser emitidos los informes por el personal técnico de la correspondiente Diputación Provincial.

4. En el supuesto de que se hubiera autorizado la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, se certificará igualmente la recepción de las obras de urbanización.

5. Si las obras ejecutadas consisten en la construcción de viviendas sujetas a alguno de los regímenes de protección pública, la licencia de primera ocupación no podrá concederse sin que se acredite la calificación definitiva de las mismas o del documento previsto en la normativa de viviendas protegidas, emitida por el órgano competente.

6. El plazo máximo para la resolución sobre las solicitudes será determinado en las Ordenanzas Municipales, pero en ningún caso podrá superar el plazo de seis meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales el plazo de resolución será de tres meses.

7. En la instrucción del procedimiento para la concesión de licencia urbanística de primera ocupación, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de diez días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b) Informe o informes técnicos que se prevean en las correspondientes Ordenanzas, o en la normativa sectorial aplicable, que en todo caso deberá considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración a las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y conservación energética.

c) Informe jurídico.

d) Cuantos otros se estimen precisos en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones, o sus efectos.

e) Inspección para la verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función de la actividad de que se trate.

8. Las determinaciones establecidas en los dos apartados anteriores serán aplicables al resto de actuaciones, usos y actividades previstos en el artículo 169 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 34. *Normas especiales aplicables al procedimiento para la concesión de licencias de parcelación urbanística.*

1. Sin perjuicio de lo previsto en las Ordenanzas Municipales, a la solicitud de licencia de parcelación urbanística deberá acompañarse proyecto redactado por técnico competente, con el contenido siguiente:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del planeamiento municipal sobre el que se fundamente. En ella se describirán las fincas afectadas por la parcelación, indicando, en su caso, las servidumbres y cargas que la graven y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose justificar que éstas resultan adecuadas para el uso que el planeamiento municipal les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.

b) Planos de estado actual a escala adecuada, donde se señalen las fincas originarias representadas en el planeamiento vigente, con indicación de cotas, superficies, linderos, edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación a escala adecuada, en los que aparezca perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y las edificaciones situadas, en su caso, sobre ellas, para que pueda comprobarse que no quedan parcelas que no sean aprovechables urbanísticamente, según las condiciones señaladas por el planeamiento municipal.

d) Renuncia expresa a las licencias vigentes otorgadas con anterioridad a la licencia de parcelación que se solicita, siempre que sean incompatibles con ella.

2. Asimismo, la documentación aportada a efectos de la obtención de las licencias de parcelación deberá incorporar la referencia y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas, referidas a la situación anterior al hecho objeto de autorización, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá contemplar las especificaciones técnicas exigidas en la normativa hipotecaria.

Cuando se trate de operaciones de segregación o división bastará con aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas resultantes de dichas operaciones cuando estas estuvieran dadas de alta y tuvieran su adecuado reflejo en la cartografía catastral. En caso contrario, así como cuando existan discrepancias entre la realidad física de las fincas y la reflejada en la normativa catastral, deberá aportarse la

representación gráfica georreferenciada alternativa de aquellas que, asimismo deberá contemplar las especificaciones técnicas exigidas en la normativa hipotecaria.

3. El plazo máximo para la resolución de los procedimientos de licencias de parcelación será el determinado en las Ordenanzas Municipales, pero en ningún caso podrá superar el plazo de dos meses. En defecto de previsión expresa en las correspondientes Ordenanzas Municipales el plazo de resolución será de dos meses.

Artículo 35. *Actuaciones sujetas a consulta administrativa.*

El trámite de consulta previsto en el artículo 16 de este Reglamento se llevará a efecto por la Administración promotora del proyecto de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. La Administración promotora deberá remitir el proyecto al Municipio o Municipios afectados a fin de que emitan el oportuno informe o, en su caso, las alegaciones sobre su oportunidad y compatibilidad con los instrumentos de planeamiento y los intereses del Municipio en los siguientes plazos, a contar desde la entrada en el Registro del Ayuntamiento de la documentación necesaria para la emisión de dicho informe:

a) En los supuestos en que las operaciones incluidas en los proyectos hayan sido declarados de urgencia el plazo será de diez días.

b) En los demás supuestos el plazo será de un mes que, a solicitud del Municipio, se podrá ampliar hasta tres meses cuando las obras u operaciones incluidas en el proyecto estén sujetas al régimen de actividades clasificadas, autorización ambiental integrada o evaluación de impacto ambiental o bien afecten a edificios declarados de interés cultural.

2. La notificación de la conformidad por el Municipio o el transcurso de los plazos a que se refiere el apartado anterior habilitará, a la Administración interesada para la ejecución del proyecto de que se trate.

3. En el caso de que tales actos fueran contrarios al planeamiento urbanístico en vigor, en el plazo más breve posible se procederá a tramitar el correspondiente expediente de suspensión de dicho planeamiento conforme al artículo 43 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

4. La disconformidad no impedirá la continuación y terminación del procedimiento. A estos efectos, la Administración promotora puede adoptar y notificar resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar, a su juicio, una definición acordada del interés público y remitir el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para que, previo informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, e informe contradictorio del Municipio o Municipios afectados, lo eleve al Consejo de Gobierno, a quien compete resolver su aprobación definitiva y disponer lo necesario para su ejecución, determinando, en su caso, la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Sección 5.ª La vigencia de las licencias urbanísticas

Artículo 36. *Plazos de vigencia de las licencias de obras.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el Reglamento de Suelo Rústico, para las autorizaciones en suelo rústico, las licencias urbanísticas de obras contendrán en sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable al promotor de las mismas.

2. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:

a) Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación de la concesión de licencia para iniciar las obras.

b) Las obras no podrán estar suspendidas por un plazo superior a 1 mes, ni acumuladamente más del 20% del tiempo total previsto para la ejecución de la obra.

c) El plazo final de duración será el previsto en proyecto presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses que tiene el promotor

para iniciar la obra. Si no figurase plazo en el proyecto, será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia.

3. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 162.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la persona interesada, previa solicitud, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos indicados en los apartados anteriores, cuando la paralización se deba a causas no imputables al promotor de la obra, por un período no superior a la mitad del plazo inicial. En otro caso, el Municipio podrá ampliar el plazo cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que se concede. En todo caso, la licencia prorrogada deberá ser conforme con la ordenación vigente al tiempo de la concesión de la prórroga.

Artículo 37. *Declaración de caducidad de las licencias urbanísticas.*

1. El órgano competente para conceder las licencias urbanísticas declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la licencia, previo expediente tramitado al efecto, una vez acreditado el transcurso de los plazos previstos en el artículo anterior, así como de las prórrogas que en su caso se hubiesen otorgado.
2. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas Municipales la declaración de caducidad de una licencia requiere la cumplimentación de los siguientes trámites:

a) Comunicación, en su caso, a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.
b) Informe técnico, que verifique el incumplimiento voluntario de los plazos previstos en la licencia
c) Informe jurídico.
d) Audiencia a las personas interesadas.

3. La declaración de caducidad de la licencia debe dictarse y notificarse en un plazo de tres meses desde el inicio del procedimiento.
4. Una vez notificada la declaración de caducidad de la licencia, se extinguirá la autorización que la misma comporta. Para comenzar o terminar los actos para los que fue concedida la licencia es preciso obtener una nueva licencia urbanística; en tanto la misma no sea concedida, no pueden realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, previa autorización u orden de la Administración municipal.
5. El Municipio, cuando entienda que se encuentra suficientemente garantizada la terminación de la obra en el plazo que al efecto se conceda, siempre que no proceda otra modalidad de edificación, podrá acordar la rehabilitación de la licencia caducada que, sin embargo, podrá dar lugar al cobro de las tasas correspondientes a la tramitación por concesión de licencia.

Sección 6.ª Deberes de las compañías suministradoras

Artículo 38. *El deber de colaboración de las compañías suministradoras.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía, telecomunicaciones y demás servicios exigirán de las personas titulares de obras y actividades, para la contratación de los servicios, la acreditación de la obtención de las oportunas licencias, autorizaciones y calificaciones habilitadoras reguladas en el artículo 164 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y, particularmente, las relativas a construcciones y actividades en suelo rústico. Las contrataciones ajustarán sus plazos a los de vigencia de las licencias y autorizaciones.
2. Se requerirá la licencia urbanística como trámite previo al suministro de agua y de energía eléctrica de obra.

TÍTULO III

La inspección urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 39. *La función inspectora.*

1. La inspección urbanística es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo, del vuelo y del subsuelo, se ajustan a la ordenación territorial y urbanística y, en particular, a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el presente Reglamento.

2. La función inspectora sobre las actividades territoriales y urbanísticas corresponde a los Municipios dentro de su término municipal y, subsidiariamente, a la Junta de Comunidades.

Dicha función también podrá ser ejercida por las Mancomunidades de Municipios de conformidad con sus Estatutos, así como por otras Entidades Locales.

3. Los Servicios de Inspección Urbanística de la Administración de la Junta de Comunidades estarán adscritos a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 40. *Facultades de la función inspectora:.*

Son facultades de la función inspectora las siguientes:

a) Velar por el cumplimiento de los fines y objetivos proclamados en los artículos 2 a 6 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como por la protección de los bienes y valores señalados en dichos preceptos.

b) Vigilar e investigar las actividades que pudieran vulnerar la normativa de ordenación territorial y urbanística.

c) Denunciar cuantas anomalías se observen en la aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, territorial y urbanística.

d) Informar, así como realizar propuestas, a las Administraciones y autoridades competentes en orden a la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que estime convenientes para la conservación ambiental y el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

e) Instruir los expedientes sancionadores que se le encomienden.

f) Colaborar con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y de ordenación territorial y urbanística.

g) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

Artículo 41. *El personal de inspección.*

1. El personal de Inspección Territorial de la Administración de la Junta de Comunidades, y el propio de los Municipios y de otras Entidades Locales deberá contar necesariamente de la condición de funcionario y estará provisto de un documento oficial que acredite esta condición ante las autoridades, Organismos, entidades urbanísticas colaboradoras, promotores, empresarios de obras, técnicos directores de obras, empleados y particulares.

2. Las personas inspeccionadas tendrán derecho a exigir la exhibición de la acreditación referida en el apartado anterior en las visitas de inspección.

Artículo 42. *Competencias sobre la inspección de ordenación del territorio y urbanismo.*

1. En el ámbito de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, las funciones inspectoras en materia de ordenación territorial y urbanística se ejercerán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística bajo la dependencia inmediata de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

2. La dirección de las funciones inspectoras corresponderá a la persona titular de la Alcaldía o Presidencia de cada Entidad Local y a las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, en sus respectivos ámbitos. Su actuación se sujetará a los planes de inspección que se aprueben, así como, en el caso de las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a las instrucciones dadas al respecto por la persona titular de la Dirección General competente en materia de urbanismo.

CAPÍTULO II

De los servicios de inspección

Artículo 43. *Estructura organizativa.*

1. La inspección urbanística comprende el conjunto de los medios humanos y materiales que la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y los Municipios destinen a dicho fin, con el objeto de ejercer las funciones de inspección establecidas en la normativa de ordenación territorial y urbanística.

2. La inspección territorial urbanística en la Administración de la Junta de Comunidades se estructura en dos niveles territoriales en el seno de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, y, dentro de ésta, de la Dirección General competente en materia urbanística:

a) Los Servicios competentes en materia de inspección y disciplina urbanística de los Servicios Centrales, a través del personal funcionario adscrito a éstos, y que tienen como ámbito geográfico de actuación el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.

b) Los Servicios competentes en materia de inspección y disciplina urbanística de las Delegaciones Provinciales correspondientes, a través del personal funcionario adscrito a éstos, y que tienen como ámbito geográfico de actuación el territorio de sus respectivas provincias.

3. La Dirección General competente en materia de urbanismo podrá disponer actuaciones específicas conjuntas realizadas por los Servicios competentes en materia de inspección y disciplina urbanística de los Servicios Centrales y de las Delegaciones Provinciales, previa comunicación a las personas titulares de éstas.

4. Los Municipios de más de 10.000 habitantes de derecho deberán contar con una unidad administrativa destinada a la función inspectora regulada en este Capítulo.

Artículo 44. *La Inspección Territorial.*

1. Las funciones de inspección urbanística en la Administración de la Junta de Comunidades serán realizadas por el personal funcionario de los Servicios referidos en el apartado 2 del artículo precedente.

2. Cuando no sea posible realizar las funciones de inspección urbanística por el personal funcionario señalado en el apartado anterior, por motivos de especialidad técnica, por acumulación de tareas, por razones de urgencia o por necesidad, la Dirección General competente en materia de urbanismo podrá habilitar para la realización de las mismas a otros funcionarios dependientes de la misma.

3. El ejercicio de las funciones de inspección del personal habilitado conforme al apartado anterior cesará en cuanto desaparezcan las circunstancias que motivaron la habilitación.

Artículo 45. *Facultades de los miembros de la Inspección Territorial, de la Municipal y de la de otras Entidades Locales.*

1. El personal de la Inspección Territorial de la Administración de la Junta de Comunidades, de la Municipal y de la de otras Entidades Locales, en el ejercicio de sus funciones, tendrán la consideración de agentes de la autoridad, y en tal condición disfrutarán

de la protección y facultades que a éstos les dispensa la normativa vigente, pudiendo en el ejercicio de sus funciones, y sin perjuicio de cualesquiera otras potestades y facultades que les sean reconocidas por el presente Reglamento, investigar y acceder a registros y archivos, levantar actas de inspección en los términos consignados en el presente Reglamento, las cuales gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos que en ellas se consignen, y requerir el auxilio y apoyo tanto de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado como de la Policía Local.

Igualmente, dicho personal dispondrá de las siguientes facultades en el ejercicio de sus funciones:

a) Requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento y su ejecución, así como obtener cuanta documentación e información resulte precisa por estar directamente relacionada con el ejercicio de sus funciones, las cuales estarán obligados a suministrarle tanto las Administraciones públicas correspondientes como los particulares.

b) Comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa ambiental y de ordenación territorial y urbanística.

c) Recabar la cooperación de los Servicios dependientes de otras Administraciones Públicas en los términos previstos legalmente.

2. El personal de inspección gozará de independencia y autonomía técnica en el desarrollo de las funciones, actuando de acuerdo con las previsiones de los Planes de inspección y, sin perjuicio del cumplimiento, de las instrucciones generales de sus superiores jerárquicos.

Artículo 46. *Deberes de los Inspectores Territoriales y de los propios de los Municipios y de otras Entidades Locales.*

1. El personal adscrito a los Servicios de Inspección Urbanística está obligado a cumplir el deber de secreto profesional respecto de los asuntos que conozcan por razón de su función, así como observar el respeto y la consideración debidos a las personas interesadas, informándoles, cuando así sean requeridos, de sus derechos y deberes a fin de facilitar su adecuado cumplimiento, sin perjuicio de la actuación de otros órganos administrativos competentes en materia de protección de la legalidad ambiental y urbanística.

Asimismo tendrán el deber de comunicar a la Autoridad Judicial, al Ministerio Fiscal o al órgano competente, los hechos conocidos a través de la actuación inspectora que pudieran ser constitutivos de infracción penal o administrativa.

2. Cuando los hechos conocidos a través de una actuación inspectora pudieran ser constitutivos de una infracción administrativa cuya competencia para conocer y resolver no corresponda al Municipio o a los órganos administrativos de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, el inspector lo comunicará a su superior para que éste, si procede, lo traslade al órgano administrativo competente.

3. Con periodicidad anual, y en la forma que establezca la Dirección General competente en materia de urbanismo, o la Alcaldía o Presidencia de la Entidad Local correspondiente, los Servicios competentes en materia de inspección y disciplina urbanística tanto de los Servicios Centrales como de las Delegaciones Provinciales, así como las Inspecciones Urbanísticas Municipales y de otras Entidades Locales elaborarán un informe de actividades y resumen de las actuaciones inspectoras realizadas.

CAPÍTULO III

De la actuación inspectora

Artículo 47. *Inicio de la actuación inspectora.*

Las actuaciones de la inspección urbanística se practicarán de oficio:

a) Por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

b) En desarrollo de los Planes de inspección, por orden del titular del servicio.

c) Por propia iniciativa del personal inspector, cuando así lo exija la efectividad y oportunidad de la actuación inspectora.

Artículo 48. *Contenido, desarrollo y medios de la actuación inspectora.*

1. El personal de los Servicios de Inspección desarrollará su actividad de manera que contribuya al más exacto entendimiento por parte de las personas interesadas de los motivos y fines de la inspección y, en su caso, del posible carácter irregular de los hechos examinados, así como de los medios idóneos para reparar la legalidad urbanística y ambiental conculcada.

2. Para el ejercicio de las funciones que tiene atribuidas, la inspección urbanística dispondrá de los siguientes medios:

a) Visitas de inspección.

b) Citaciones a comparecencia.

c) Cualesquiera otros medios que considere convenientes y, en particular, de:

1. Declaraciones de las personas interesadas.

2. Examen de la documentación relacionada con la legalidad urbanística y ambiental.

3. Acceso a datos, informes, antecedentes u otras fuentes de información, obtenidos de otros órganos, entidades y personas, por los procedimientos legalmente establecidos.

4. Cuantos otros medios técnicos resulten precisos, tales como hacer fotografías, grabaciones de vídeo, realización de mediciones y estudios topográficos.

3. Durante el desarrollo de la actuación inspectora, el personal de los Servicios de Inspección estará facultado para:

a) Inspeccionar el lugar, terreno, construcción, obra, edificación, instalación, finca, parcela, dependencias; realizando las comprobaciones necesarias para el cumplimiento de la normativa de ordenación territorial y urbanística, y ambiental vigente.

b) Exigir la exhibición de las licencias, autorizaciones, aprobaciones, documentación, libros y registros que tengan relación con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, y ambiental con el fin de examinarlos y obtener las copias o reproducciones necesarias.

c) Solicitar declaración, datos o antecedentes de la persona titular de la obra, construcción, edificación o instalación, responsable o representante de la empresa o actividad, y recabar información de los empleados y de otros ciudadanos sobre cuestiones relacionadas con el objeto de la inspección urbanística.

d) Realizar mediciones y tomar muestras o fotografías de los edificios, instalaciones, construcciones, locales, establecimientos, lugares y empresas.

e) Utilizar los medios técnicos precisos, pudiendo a estos efectos realizar actuaciones tales como hacer fotografías, grabar vídeos o realizar mediciones, todo ello en relación con el procedimiento que se tramite al efecto y de acuerdo con la normativa que resulte de aplicación.

f) Practicar cuantas actuaciones sean necesarias para el cumplimento de las funciones de inspección que desarrollen.

Artículo 49. *Obligaciones de los particulares durante la actuación inspectora.*

1. Todos los sujetos relacionados con las actividades urbanísticas inspeccionadas, sus representantes legales o, en su defecto, las personas debidamente autorizadas por aquéllos, están obligadas a facilitar al personal de los Servicios de Inspección, en el ejercicio de sus funciones, el acceso a las dependencias e instalaciones y el examen de toda la documentación, libros y Registros directamente relacionados con el cumplimiento de la legalidad urbanística y ambiental, así como a facilitar la obtención de copias o reproducciones de la documentación anterior.

2. A los efectos de este artículo, se entenderá por persona debidamente autorizada cualquiera que, en el momento de la visita de inspección, sea responsable de la actuación objeto de la inspección.

Artículo 50. *Obstrucción a la actuación inspectora.*

1. Se entenderá como obstrucción a la actuación inspectora toda conducta que impida o dificulte la entrada del personal de los Servicios de Inspección a los edificios, instalaciones, construcciones, locales, establecimientos, lugares y empresas, dilate o entorpezca su labor, así como las coacciones que pudieran cometerse sobre el personal de inspección.

2. Si se negase a la Inspección la entrada o acceso a los lugares objeto de inspección, no se le facilitara la documentación solicitada o no se acudiese a la oficina administrativa a petición de la Inspección, el personal del Servicio de Inspección informará, mediante constancia en la correspondiente acta, que tal obstrucción puede constituir una conducta sancionable.

Artículo 51. *Práctica de la actuación inspectora.*

1. Las funciones inspectoras se practicarán en el lugar donde se desarrolle o se haya realizado la actuación con incidencia urbanística sometida a calificación, autorización, licencia urbanística u orden de ejecución y comunicación previa, sin perjuicio de las citaciones previstas en el presente Reglamento.

2. Los Servicios de Inspección podrán en cualquier momento, incluso sin previo aviso, realizar visitas a los edificios, instalaciones, construcciones, locales, establecimientos, lugares y empresas, para la práctica de cualquiera de las actuaciones referentes a sus cometidos.

A estos efectos, el personal del Servicio de Inspección tendrá la facultad de acceder a ellos, requiriendo la presencia de la persona titular o, en su caso, de persona autorizada en los términos del apartado 2 del artículo 49 de este Reglamento.

En caso de negativa, y con independencia de la posible obstrucción a la labor inspectora, lo que se le hará saber al interesado, se requerirá, si se considera necesario, el auxilio de la fuerza pública o, en su caso, se dará traslado al órgano competente para solicitar la pertinente autorización judicial.

Artículo 52. *Emplazamiento y citación a comparecencia.*

1. De no poderse aportar en el momento de la inspección los documentos requeridos o necesitar la ampliación o aclaración de éstos o de su contenido, el personal de los Servicios de Inspección podrá conceder un plazo no inferior a diez días para la entrega o exhibición de los mismos, o en su lugar, citar a las personas interesadas, sus representantes legales, o en su defecto, a las personas debidamente autorizadas a comparecencia en la sede de la Inspección competente a los efectos de facilitar el desarrollo de la labor inspectora, aportar documentos y cuanta información sea necesaria.

2. En la correspondiente citación se hará constar expresamente el lugar, fecha, hora y objeto de la comparecencia, así como los efectos de su no atención, significando a la persona citada que la incomparecencia sin causa justificada podrá entenderse como obstrucción a la actuación de los Servicios de Inspección.

3. Cuando así lo solicite la persona compareciente se extenderá justificante de su presencia a la comparencia.

Artículo 53. *Libro de inspección.*

1. En las dependencias de los Servicios de Inspección se llevará un Libro de Visitas en el que se hará constar en forma correlativa el resultado de las visitas y referencia sucinta del acta de inspección levantada.

2. El personal de Inspección extenderá en este Libro el desarrollo de la visita, las diligencias oportunas para hacer constar cualquier hecho, circunstancia o manifestación con relevancia para la inspección urbanística.

Las citadas diligencias tienen naturaleza de documento público y constituirán la prueba de los hechos que motiven su formalización, siendo firmadas por el personal de Inspección actuante y por la persona con la que se entiendan las actuaciones; si éste se negara a firmar la diligencia, o no pudiera hacerlo, se hará constar tal circunstancia en la misma. Cuando de la naturaleza de las actuaciones recogidas en la diligencia no se requiera la presencia de persona alguna, la diligencia se firmará únicamente por el personal de Inspección actuante.

Artículo 54. *Actas de inspección.*

1. Las actas de inspección, que ostentan el carácter de documentos públicos, gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos reflejados en ellas que hayan sido constatados directamente por los inspectores e inspectoras, sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de sus derechos o intereses, puedan señalar o aportar las personas interesadas.

2. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un Libro de las Visitas de inspecciones efectuadas y un Registro correlativo de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido.

Artículo 55. *Contenido de las Actas de inspección.*

1. Para la adecuada constancia del resultado de las actuaciones de inspección realizadas, el acta que se extienda con motivo de las mismas reflejará, los siguientes datos:

a) Fecha, hora y lugar de la actuación, así como número de acta.

b) Identificación y firma del personal inspector actuante, del personal de apoyo, y de las personas ante las cuales se extiendan.

c) Identificación, en la medida de lo posible, del inmueble o uso objeto de la inspección, de su titular o titulares, así como la de aquellas personas directamente relacionadas con el objeto de la inspección.

d) Motivo de la inspección.

e) Hechos sucintamente expuestos y elementos esenciales de la actuación inspectora realizada.

f) Las manifestaciones o aclaraciones realizadas por las personas ante las que se entiendan las actuaciones, o por sus representantes.

g) La diligencia de notificación.

2. Si de la inspección realizada no se observa ni detecta ninguna posible infracción respecto de la normativa urbanística, además de lo señalado en el apartado primero, se hará constar esta circunstancia en el acta y se entenderá que la actuación objeto de aquélla es conforme con dicha normativa.

3. Cuando con motivo de la actuación inspectora se produjera la obstrucción a la misma por parte de la persona inspeccionada, su representante o por personas que tenga empleadas, además de lo señalado en el apartado primero, el acta de inspección reflejará la negativa, el obstáculo o resistencia, con expresión de las circunstancias en las que aquélla acontece.

4. Si como resultado de la actuación inspectora se apreciaran posibles infracciones de la normativa territorial y urbanística se detallarán los hechos constitutivos de la infracción presuntamente cometida, con expresión del precepto infringido, y de las sanciones y restantes consecuencias jurídicas que pudieran imponerse así como, en la medida de lo posible, la identificación de la persona presuntamente infractora, con referencia a la razón de su responsabilidad.

5. Para la mejor acreditación de los hechos recogidos en las actas de inspección, se podrá anexionar a las mismas cuantos documentos o copias de documentos, públicos o privados, planos, fotografías u otros medios de constatación se consideren oportunos. Dicha incorporación podrá llevarse a cabo con posterioridad a la formalización del acta mediante informe complementario emitido a tal efecto.

Artículo 56. *Formalización.*

1. Las actas se extenderán por triplicado y serán firmadas por el personal inspector actuante y, en su caso, por las personas ante las que se extiendan, quedando las mismas notificadas en dicho acto mediante entrega de copia del acta con levantamiento de la correspondiente diligencia de notificación.

2. La firma del acta no implica la aceptación de su contenido ni de la responsabilidad en la que pueda haber incurrido la persona presuntamente infractora, excepto cuando así lo hubiera reconocido expresamente en el acta.

3. En el supuesto de que la persona ante quien se cumplimente el acta se niegue a firmarla, o a recibir su copia, se hará constar este hecho mediante diligencia en la misma,

con expresión de los motivos aducidos por el compareciente, especificando las circunstancias del intento de notificación, y en su caso, de la entrega.

4. La falta de firma de la diligencia de notificación del acta no exonerará de responsabilidad, ni destruirá su valor probatorio.

Artículo 57. *Informes.*

El personal del Servicio de Inspección emitirá informes, a petición del órgano instructor de los procedimientos sancionadores, o por orden superior, para valorar la adecuación a la normativa de ordenación territorial y urbanística y ambiental de aplicación de las circunstancias de hecho de una determinada actuación con incidencia urbanística, así como en los casos establecidos en dicha normativa.

CAPÍTULO IV

De los planes de inspección

Artículo 58. *Planes de inspección.*

1. El ejercicio de las funciones de los Servicios de Inspección de la Administración de la Junta de Comunidades se planificará y ordenará mediante los correspondientes Planes de inspección, conforme a los criterios de eficacia, eficiencia y legalidad, y sin perjuicio de las actuaciones específicas que desarrolle en el ejercicio de sus competencias.

2. Son objetivos básicos de los Planes de inspección:

a) Elevar el nivel de cumplimiento de la legalidad de ordenación territorial y urbanística, y ambiental en Castilla-La Mancha, asesorando y subsanando las deficiencias, irregularidades o carencias en que, eventualmente, puedan incurrir los agentes que intervienen en el proceso de la edificación y urbanización y demás ciudadanos, respecto a la normativa vigente en materia de urbanismo y medio ambiente.

b) La más pronta detección de las actuaciones que se desarrollen clandestina o ilegalmente.

c) El asesoramiento e instrucción en orden a la más correcta aplicación de la normativa de ordenación territorial y urbanística, y ambiental vigente.

3. Los Planes de inspección en materia de ordenación territorial y urbanística podrán ser Anuales y Extraordinarios.

Artículo 59. *Plan de inspección de periodicidad anual.*

1. El Plan de inspección de periodicidad anual, será aprobado por la Dirección General competente en materia de urbanismo, y constituye el marco básico de la actuación inspectora para el cumplimiento de los objetivos marcados por dicha Dirección General en el ámbito de dicha materia. No obstante también podrá recoger referencias a la actividad que desarrollen los Municipios, las Mancomunidades y otras Entidades locales, para la mejor coordinación de las labores de éstos y las propias de la Dirección General.

2. Los Municipios de más de 10.000 habitantes de derecho, así como cualquier otro cuyo término municipal que esté clasificado en más del 20% de su superficie como suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, natural, cultural, paisajístico o de entorno, tendrán la obligación de someter a la aprobación de su órgano competente un Plan de inspección de periodicidad anual de conformidad con lo contenido en el presente Capítulo.

Artículo 60. *Planes de Inspección de carácter extraordinario.*

1. Los Planes de inspección de carácter extraordinario se aprobarán por la Dirección General competente en materia de urbanismo, con el fin de atender situaciones especiales o sobrevenidas, que necesiten de actuaciones concretas distintas de las contempladas en el Plan anual, respecto de una actividad o de un ámbito geográfico determinado.

2. Los Municipios, por acuerdo de su órgano competente, así como las Mancomunidades y otras Entidades locales podrán aprobar Planes de Inspección de carácter extraordinario de conformidad con lo contenido en el presente Capítulo.

Artículo 61. *Contenido de los Planes de inspección.*

En la programación de los Planes de inspección se determinarán, como mínimo, los siguientes aspectos:

a) Ámbito geográfico.
b) Objeto, contenido y finalidad del Plan, donde se expresarán, por orden de importancia, los objetivos a lograr a lo largo del desarrollo del mismo.
c) Medios precisos para llevar a cabo el Plan.
d) Indicación de las Administraciones, Instituciones y demás sujetos que se estiman precisos, siquiera sea a efectos de coordinación y/o colaboración con la actividad inspectora, para llevar a término el Plan, con indicación de los aspectos en que se estima preciso que se desenvuelva dicha coordinación y/o colaboración.
e) Duración temporal, con indicación de las fechas de inicio, fases de desarrollo y fecha de finalización del Plan de inspección.

Artículo 62. *Ejecución de los Planes de inspección.*

1. Las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, así como aquellas Entidades Locales que deban dotarse de un Plan de Inspección, serán responsables, en sus ámbitos respectivos, de su cumplimiento y ejecución. Dichos Planes deberán llevarse íntegramente a efecto, para lo cual las Administraciones responsables dispondrán de las máximas facultades respecto a la instrucción y organización que resulte precisa, y en general, para la adopción de cuantas medidas coadyuven al mejor desarrollo de dichos objetivos.
2. En los dos meses siguientes a la finalización del Plan de inspección, cada Delegación Provincial confeccionará una memoria justificativa de su grado de ejecución y resultados alcanzados. Dicha memoria será remitida a la Dirección General competente en materia de urbanismo, a fin de proceder al estudio, informe y adopción de cuantas medidas sirvan para mejorar el cumplimiento de la legalidad urbanística y la coordinación con las Entidades locales en la materia.

TÍTULO IV

El deber de conservación de obras y construcciones

CAPÍTULO I

El deber de conservación y rehabilitación y la Inspección periódica de construcciones y edificaciones

Artículo 63. *El deber de conservación y rehabilitación.*

1. Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.
2. El deber de las personas propietarias de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.
Cuando la Administración ordene o imponga a la persona propietaria la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, ésta podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 64. *La inspección periódica de construcciones y edificaciones.*

(Derogado).

Artículo 65. *Registro de edificios.*

(Derogado).

CAPÍTULO II

Procedimiento para la declaración de la situación legal de ruina y la ruina física inminente

Artículo 66. *Del estado ruinoso de las construcciones y edificaciones. Iniciación del procedimiento.*

1. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio, por iniciativa propia o por denuncia, o a instancia de persona interesada que alegue daño o peligro derivados de la situación actual de la construcción o edificación, bien para sí, o para sus bienes, derechos o intereses legítimos.

2. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por el órgano competente del Municipio, como consecuencia de las actuaciones e informaciones de la Inspección urbanística, Policía Local, Bomberos, o informe emitido por los correspondientes Servicios Técnicos.

3. Cuando se presente denuncia sobre el supuesto estado ruinoso de una construcción o edificación, el órgano municipal competente podrá solicitar la emisión de informe de los Servicios Técnicos Municipales, en función de cuyo resultado se decidirá la incoación del expediente o el archivo de las actuaciones.

4. Las solicitudes de declaración de la situación legal de ruina formuladas por personas interesadas deberán reunir el contenido siguiente:

a) Identificación del solicitante, acreditando, en su caso, su condición de titular del inmueble.

b) Los datos de identificación relativos al inmueble.

c) El motivo o motivos en que se basa el estado de ruina

d) La relación de los moradores del inmueble, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales, si los hubiere.

e) Certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y que acredite asimismo si en el momento de la solicitud el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus moradores la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Artículo 67. *Del estado ruinoso de las construcciones y edificaciones. Instrucción del procedimiento.*

1. Iniciado el procedimiento, se pondrá de manifiesto a quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad y, en su defecto, en cualquier otro de carácter público, a los moradores y a las personas titulares de derechos reales si los hubiese, así como al resto de personas interesadas que pudieran concurrir, dándoles traslado literal de la integridad del expediente hasta ese momento tramitado, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

2. Cuando en cualquier informe técnico, se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto de la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes, la demolición de las construcciones o edificaciones, si fueren necesarios, y

cuantas medidas se consideren precisas para salvaguardar la seguridad de las personas y sus derechos y bienes.

3. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble o, en otro caso, se acredite el cumplimiento de las medidas a las que se alude en el párrafo anterior.

4. Transcurrido el plazo concedido en el apartado 1 de este precepto, los Servicios Técnicos Municipales emitirán informe pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez días.

En los informes técnicos deberá constar la descripción de la edificación ruinosa, el coste de las reparaciones necesarias, el valor de lo edificado, se describirán los métodos y medios técnicos que la reparación exija y se explicarán las circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición, lo procedente respecto a seguridad y habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes, plazo para el derribo o desalojo, y las medidas excepcionales de protección, tales como apeos y apuntalamientos que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

5. Cumplido lo anterior, y antes de dictar la propuesta de resolución referida en el artículo siguiente, se pondrá de manifiesto a las personas interesadas, o, en su caso, a sus representantes, para que, en el plazo de diez días, y sin perjuicio de anteriores actuaciones, puedan alegar y presentar cuantos documentos y justificaciones estimen pertinentes.

Artículo 68. *Del estado ruinoso de las construcciones y edificaciones. Resolución.*

1. Instruido el procedimiento, los Servicios Municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado a la persona titular de la Alcaldía-Presidencia para que ésta adopte la resolución definitiva.

2. La resolución contendrá alguno de los pronunciamientos siguientes:

a) Cuando concurran los requisitos del artículo 139.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, declarar el inmueble o parte del mismo, cuando dicha parte tenga independencia constructiva del resto, en la situación legal de ruina urbanística,

b) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, por existir unidad predial, según informe técnico, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando, en su caso, las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad, ornato público y decoro del inmueble afectado

3. La resolución adoptada conforme a lo dispuesto en esta letra a) del número anterior, tendrá el siguiente contenido:

1.º) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación.

En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

2.º) Constituirá a la persona propietaria del inmueble en la obligación de:

1) Proceder, a su elección, bien a la completa rehabilitación del inmueble, o bien a su demolición, en este último caso siempre que se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2) Adoptar las medidas urgentes y la realización de los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

En este caso, la Administración podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda

económica adecuada, o proceder a la sustitución de la persona propietaria incumplidora aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por el presente Reglamento.

3.º) El plazo máximo en el cual la persona obligada deberá cumplir la resolución en los términos previstos en el presente número, con la advertencia de que, de no llevarse a cabo las actuaciones impuestas, la Administración la ejecutará subsidiariamente, pasando a la persona obligada el cargo correspondiente que podrá ser recaudado por la vía de apremio.

4. No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte y notifique la resolución conforme a lo previsto en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común.

La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo, igualmente se notificará a todos los moradores del inmueble, aunque no se hubieren personado en el procedimiento. En dicha notificación, se expresará, en su caso, el plazo para el desalojo del inmueble con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

Artículo 69. *Ruina física inminente.*

1. Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los Servicios de la Administración, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia del escrito de la iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, la persona titular de la Alcaldía acordará el desalojo de las personas ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad de la construcción que se determinen, disponiendo a su vez la inmediata práctica de una visita de inspección, en los términos del número 2 del artículo 67 de este Reglamento.

2. La persona titular de la Alcaldía adoptará la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción del informe o informes derivados de las actuaciones referidas en el número anterior, pudiendo acordar excepcionalmente, salvo que se trate de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico-artístico, la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

3. Si los informes técnicos expresaran la posibilidad de continuar ocupándose el inmueble, previa la adopción, si procediere, de medidas de apeo o apuntalamiento o cuantas otras fuesen pertinentes, se proseguirá el expediente por los trámites normales.

4. No obstante lo anterior, se girarán las visitas de inspección que sean necesarias y, al menos, las que se hayan indicado en los informes técnicos a fin de corroborar la posibilidad de variación de las circunstancias apreciadas al emitirlos, o bien la aparición de otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.

De igual modo, una vez concluso el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el total desalojo del inmueble.

Artículo 70. *Deberes de las personas propietarias.*

1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a las personas propietarias de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

2. Para el reintegro de los gastos hechos por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

CAPÍTULO III

Las órdenes de ejecución

Artículo 71. *El concepto y el régimen de las órdenes de ejecución.*

1. La Junta de Comunidades y los Municipios están obligados a dictar órdenes de ejecución en los supuestos y términos del artículo 140 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, los Municipios, en los supuestos previstos en el artículo siguiente, podrán dictar órdenes de ejecución por las cuales impongan coactivamente medidas tendentes a la conservación, restauración o terminación de obras, edificios, construcciones o instalaciones, así como establecer medidas de restauración de la legalidad urbanística.

Las órdenes de ejecución podrán implicar operaciones de reparación, demolición, reconstrucción, restauración, rehabilitación y acabado o de medidas de corrección del impacto que se juzguen imprescindibles para la preservación de los valores, los principios y disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o la normativa que la desarrolla o complementa.

3. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar las medidas dispuestas en el artículo 76 de este Reglamento.

Artículo 72. *Supuestos.*

Los Municipios, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, podrán dictar órdenes de ejecución en los siguientes supuestos:

a) Por incumplimiento del deber de conservación, en cuyo caso la orden de ejecución consistirá en las operaciones de reparación, rehabilitación o restauración legalmente exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 139 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y a las disposiciones de desarrollo del mismo previstas en este Reglamento.

b) Para la restauración o minoración del impacto de actividades no previstas o contrarias al orden de valores, a los principios y disposiciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o la normativa que la desarrolla o complementa.

c) Para imponer la terminación o acabado de las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones.

d) Para ordenar, en toda clase de obras, edificios, construcciones e instalaciones, su adaptación al medio ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate o pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución según informe técnico.

Artículo 73. *Iniciación.*

La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en los artículos precedentes, notificará a quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad y, en su defecto, en cualquier otro de carácter público, la intención de adoptar una orden de ejecución, que deberá contener los siguientes requisitos:

a) Identificación y descripción del motivo o motivos que justifican la adopción de la orden de ejecución.

b) Relación de actividades que se integran en la orden de ejecución y coste aproximado, según informe suscrito por técnico competente que se adjuntará a la orden o se incorporará al texto de la misma.

c) Plazo previsto para su ejecución, con indicación del inicio de las operaciones y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa previstos en

la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común por parte de la Administración.

d) En su caso, requerimiento para presentar, previamente al comienzo de las operaciones, el correspondiente proyecto o proyectos suscritos por técnico competente, cuando sean exigidos por la normativa aplicable para la realización de las actuaciones.

Artículo 74. *Instrucción.*

1. Las personas interesadas recibida la notificación tendrán un plazo de quince días, el cual podrá ampliarse justificadamente por tiempo que no exceda de la mitad de su duración, para la formulación de alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, de los proyectos antes referidos.

2. Simultáneamente a este trámite se comunicará a las Administraciones afectadas bien por las actividades que motivan la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de la misma, a los efectos de que puedan emitir informe en el plazo de quince días.

Artículo 75. *Resolución.*

1. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento la Administración competente resolverá en el máximo plazo de seis meses sobre el contenido y condiciones de la orden de ejecución que será inmediatamente ejecutiva.

2. En la determinación de las operaciones constitutivas de la orden de ejecución se contemplarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines, principios y valores consagrados en la ley, así como la menor restricción a la esfera de los derechos de las personas interesadas, y los demás intereses generales que pudieran verse afectados por los motivos que justificaron la adopción de esta medida, o por las consecuencias de su ejecución.

3. La orden de ejecución legitima respecto del ordenamiento territorial y urbanístico las operaciones que en ella se contemplan sin que sea exigible licencia urbanística.

4. La persona destinataria de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, y las operaciones de ejecución material de la orden de ejecución. En los supuestos de ejecución subsidiaria, la Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la normativa tributaria y de recaudación, incluida la vía de apremio.

5. La Administración Pública podrá acordar de plano las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o sus bienes, así como los principios y valores proclamados en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, respecto de los riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos.

Las anteriores actuaciones se realizarán por la propia Administración que lo acuerde, la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de las personas titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones, obras o construcciones, a los que girará los gastos producidos, los cuales podrán ser recaudados por la vía de apremio. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de tales bienes jurídicos, se procederá a tramitar el correspondiente expediente de orden de ejecución de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento.

Artículo 76. *Ejecución Forzosa.*

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución en el plazo concedido habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas de ejecución forzosa:

a) Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y hasta el límite del deber normal de conservación, que podrá ser recaudado por la vía de apremio.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10 % del coste estimado de las obras ordenadas, según informe técnico.

c) Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de Actuación Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 133 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, para la ejecución de actuaciones edificatorias.

d) Expropiación del inmueble conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

TÍTULO V

Protección de la legalidad urbanística

CAPÍTULO I

El régimen de las actuaciones clandestinas o ilegales

Sección 1.ª De la legalización de las actuaciones clandestinas o ilegales

Artículo 77. *Actuaciones clandestinas y actuaciones ilegales.*

1. Se consideran actuaciones clandestinas las de urbanización, edificación, construcción, instalación, uso de los inmuebles, y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística realizadas, total o parcialmente, sin contar con los correspondientes actos legitimadores previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento, o al margen o en contravención de los mismos.

2. Las actuaciones referidas en el apartado anterior que no se adecuen a la ordenación territorial y urbanística tendrán la consideración de actuaciones ilegales.

Artículo 78. *De la legalización de las actuaciones clandestinas o ilegales.*

1. Las actuaciones clandestinas están sujetas al procedimiento de legalización previsto en el artículo 178 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

2. Las actuaciones ilegales están igualmente sujetas al procedimiento de legalización aludido en el apartado anterior, si bien en ningún caso podrán legalizarse:

1) Las actuaciones ilegales realizadas en suelo rústico no urbanizable de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes de dominio público, servicio público o en bienes comunales.

2) Las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

3. El régimen de legalización de las actuaciones clandestinas o ilegales se ajustará a las siguientes reglas:

1) La legalización de las actuaciones clandestinas o ilegales en ningún caso podrá significar la contravención de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2) La legalización de operaciones urbanísticas clandestinas o ilegales no extingue la responsabilidad de las personas que ostenten la condición de propietarios, promotores, técnicos o funcionarios que hayan participado en la ejecución de las mismas.

3) La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las operaciones clandestinas o ilegales realizadas bajo un planeamiento anterior.

Sección 2.ª Del procedimiento para la legalización de las actuaciones clandestinas o ilegales y de la adopción de medidas cautelares

Artículo 79. *El procedimiento para la legalización de las actuaciones clandestinas o ilegales.*

1. Cuando el Municipio tenga conocimiento por cualquier medio de la existencia o realización en su término municipal de cualesquiera actuaciones de las definidas como clandestinas o ilegales en este Reglamento que, en base al oportuno informe técnico, fueran susceptibles de legalización, total o parcial, se notificará a la persona propietaria del inmueble, entendiendo por tal a quien conste como titular del mismo en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad, así como a quien figure como persona propietaria del inmueble en el Catastro o en cualesquiera otros Registros públicos, y, en su caso, a la persona promotora de la actuación, si fueran distintas, ordenando la suspensión de las obras y, en su caso, los usos no autorizados y emplazando para que en el plazo de dos meses soliciten la licencia o licencias urbanísticas que resulten preceptivas conforme al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el presente Reglamento, así como el resto de autorizaciones e informes exigidos por la normativa sectorial de aplicación, incluidos los medioambientales sobre la adecuación de lo realizado a dicha normativa, y presenten el correspondiente proyecto de legalización.

2. A la notificación se acompañará la información urbanística que deba tener en cuenta el interesado para la elaboración del proyecto.

El proyecto de legalización deberá acompañar los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. En el proyecto se deberán incluir las operaciones de adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y de reducción del impacto ambiental, si ello fuera procedente.

Cuando la actuación pretendida esté sujeta a comunicación previa, autorización ambiental integrada y/o evaluación de impacto ambiental, o cualquier otra autorización sectorial, deberá exigirse cuanta documentación resulte necesaria para autorizar la actuación urbanística de que se trate, suspendiéndose el procedimiento, con notificación a las personas interesadas, hasta que se acredite la obtención de todas las citadas autorizaciones.

Además, en la misma notificación la Administración exigirá a la persona promotora de la actuación que proceda a la designación y nombramiento de los agentes de la edificación a que se refiere la normativa sobre ordenación de la edificación. La participación de los agentes antes referidos se limitará a la verificación, realizando los ensayos y pruebas necesarios, de que la construcción o edificación se ajusta a la legalidad de la ordenación territorial y urbanística, de edificación y medioambiental, dentro de las competencias atribuidas a los mismos en la normativa vigente, así como a la elaboración y emisión de la documentación exigida por la misma.

3. Transcurrido el plazo señalado en el número 1 de este artículo sin haberse solicitado la legalización, se procederá a dictar resolución por la que se ordene la demolición de lo ilícitamente ejecutado y se impidan definitivamente los usos no autorizables. Igualmente en el caso de que la solicitud de legalización se formulase de un modo incompleto y no se hubiera producido su subsanación en el plazo que al efecto se hubiera conferido, se dictará resolución en los términos anteriormente expuestos.

4. Presentada la solicitud de legalización completa, la Administración Municipal resolverá en el plazo de tres meses sobre el carácter legalizable o no de la actuación, previos los oportunos informes técnicos y jurídicos. La falta de resolución expresa dentro del plazo aludido determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo.

Si la actuación no fuera legalizable se ordenará sin más trámite la demolición o clausura definitiva de la actividad.

Si la actuación fuera legalizable se seguirán los procedimientos y plazos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y el presente Reglamento para la concesión de licencias o actos de control o comunicación que

sean aplicables y, en su caso, determinándose las indemnizaciones de daños y perjuicios producidos a la Administración conforme determina el apartado siguiente.

Si la actuación fuera legalizable parcialmente deberá procederse a imponer a la persona interesada que inste la solicitud de licencia respecto de la parte que sea legalizable, con las adaptaciones técnicas procedentes, cuyo procedimiento seguirá los trámites de las licencias parciales establecidos en el artículo 168 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento, ordenándose la demolición de aquella parte que no sea susceptible de legalización, o bien formule la comunicación previa que proceda.

5. La resolución que ponga fin al procedimiento indicará las indemnizaciones que procedan derivadas de la realización de la operación o actividad clandestina o ilegal y de su legalización, y en dicha resolución la Administración podrá:

a) Exigir hasta un 15 % del precio total de las obras legalizadas o realizadas para la legalización de obras clandestinas o ilegales.

b) Dictar las correspondientes órdenes de ejecución respecto de las operaciones y obras precisas para la legalización de operaciones y actividades clandestinas o ilegales. Las órdenes de ejecución se regirán por lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento.

Artículo 80. *Medidas cautelares.*

1. La Administración urbanística competente podrá acordar en cualquier momento las medidas cautelares previstas en los artículos 178.4 y 179.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización e impedir que se consume la actuación clandestina o ilegal.

La resolución por la que se adopten dichas medidas será notificada a la persona titular del inmueble que figure en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad, así como a quien figure como persona propietaria del inmueble en el Catastro o en cualesquiera otros Registros públicos, así como, en su caso, y de forma inmediata, a quien participe en su ejecución o realización a pie de obra o desarrolle la actividad, bien como encargado o, en su defecto, empleado u operario, quien deberá ponerlo en conocimiento, sin dilación, de la persona promotora de la actuación.

La expresada resolución se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la normativa hipotecaria.

2. El precinto y el desalojo mediante desahucio administrativo de los inmuebles clandestinos o ilegales se podrá llevar a cabo incluso en los terminados, si bien no podrán afectar a edificios que tengan la condición de domicilio, salvo que se disponga de la debida autorización judicial.

3. Cuando se impidiere el acceso para practicar dichas medidas cautelares, se recabará el auxilio de la fuerza pública o, en su caso, se dará traslado al órgano competente para solicitar la pertinente autorización judicial.

4. Si fuera necesario, se podrá recabar el auxilio de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad para imponer la medida cautelar.

Artículo 81. *Medida cautelar de suspensión de las obras o cese de actividades.*

1. En la notificación que se realice conforme dispone el número 1 del artículo 79 de este Reglamento, la persona titular de la Alcaldía ordenará la inmediata suspensión de las obras, en todo o en la parte que proceda, en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como el cese del suministro de cualesquiera de los servicios públicos de agua, electricidad, gas, telefonía, telecomunicaciones y otros.

La suspensión ordenada se notificará, además de a las personas indicadas en el apartado 1 del artículo anterior, y siempre que sean conocidos, a los promotores, autores materiales de la actuación y técnicos, si los hubiere. Practicada la citada notificación podrá procederse al precintado de las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones y maquinaria.

Igualmente se notificará a las empresas suministradoras de los servicios públicos de agua, electricidad, gas, telefonía, telecomunicaciones y otros, a fin de que éstas, en el plazo

de cinco días desde la recepción de la notificación, procedan a la suspensión de la prestación de los servicios respectivos. La suspensión de dichos servicios no se podrá llevar a cabo en edificios habitados.

2. En el supuesto de realización de actividades la suspensión cautelar de las mismas se instrumentará a través de acta que irá suscrita por el servicio de inspección, Policía local o funcionario público y por el destinatario, que se entenderá notificado de la misma en dicho momento, notificación que implicará la apertura de un trámite previo de audiencia por diez días a fin de ser oído respecto de la clausura de la actividad, transcurrido el cual, y a la vista, en su caso, de las alegaciones formuladas, se dictará la orden de clausura correspondiente.

Dicho trámite previo de audiencia no se abrirá en el supuesto de concurrencia de peligro inminente, lo que se motivará debidamente en el propio acta a que se alude en el párrafo anterior.

Si el destinatario de la notificación se negare a firmar la misma, se hará constar así por diligencia en el propio acta y se tendrá por cumplido el trámite conforme determina la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

3. Cuando se constate que la orden de suspensión notificada ha resultado desatendida, podrá disponerse la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, así como instalaciones al servicio de la actividad desarrollada, siendo por cuenta de la persona promotora, propietaria o responsable del acto los gastos que se generen.

Asimismo se dará cuenta de lo actuado al Ministerio Fiscal.

4. La suspensión ordenada sólo podrá levantarse una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, construcciones, instalaciones, usos o edificaciones.

CAPÍTULO II

Las operaciones de restauración de la ordenación territorial y urbanística

Artículo 82. *Restauración de la ordenación territorial y urbanística.*

1. En el caso de que la resolución por la que se ponga fin al expediente de legalización determine que la actuación no fuera legalizable, y sin perjuicio de la orden de demolición o clausura definitiva de la actividad que se adopte, se ordenará la restauración de la ordenación territorial y urbanística, previo el oportuno informe técnico en el que se determinen las medidas concretas a adoptar a para la restitución del orden jurídico perturbado o de la realidad física alterada, según proceda.

De igual modo se procederá cuando se trate de actuaciones que no sean susceptibles de legalización conforme a lo dispuesto por los artículos 179.2 b) y 182.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. La resolución que se dicte en los procedimientos de restauración de la ordenación territorial y urbanística deberá tener en cuenta los principios y valores consagrados en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, e incluir, cuando proceda, los plazos y demás medidas que se estimen precisas para la reposición de la situación al estado inmediatamente anterior a la realización de la actuación clandestina o ilegal de que se trate.

3. Las operaciones de restauración o recuperación del orden territorial y urbanístico derivadas de actuaciones clandestinas o ilegales correrán de cuenta de las personas propietarias de los terrenos, inmuebles o actividades, responsables de las mismas.

Si las operaciones de restauración o recuperación de la realidad física alterada precisaren proyecto o informes y licencias de otras Administraciones, deberán ser aportados por los sujetos obligados, en el plazo concedido en la resolución o en caso de incumplimiento en la orden de ejecución.

4. El plazo máximo para emitir la resolución a que se refiere el presente artículo será de seis meses, transcurrido el cual sin haberse producido la resolución expresa, se producirá la caducidad del expediente.

Artículo 83. *Incumplimiento de órdenes de restauración de la ordenación territorial y urbanística.*

Una vez transcurrido el plazo que se haya señalado en la resolución referida en el artículo anterior para el cumplimiento voluntario de la misma por parte de la persona interesada, se podrá dictar la oportuna orden de ejecución que se tramitará conforme al artículo 176 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y cuyo incumplimiento dará lugar a la imposición de multas coercitivas por plazos de un mes e importe del diez por cien del valor o actuación clandestina o ilegal, así como al traslado del expediente al Ministerio Fiscal.

Artículo 84. *Plazos para el ejercicio de acciones.*

1. Transcurrido el plazo de cuatro años al que se refiere el apartado 4 del artículo 182 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística desde la total terminación de la actuación que requiera licencia urbanística u otros actos habilitantes sin haberla obtenido o sin respetar las condiciones de la otorgada, o del cese de las actividades clandestinas o ilegales, la Administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, instalaciones o construcciones derivadas de las mismas.

2. La limitación temporal de cuatro años a que se refiere el número anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los actos y usos señalados en el artículo 182.5 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, correspondiendo, en todo caso, la prueba de su transcurso al presunto responsable de la actuación.

3. Se entenderán concluidas o terminadas las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones desde el momento en que los terrenos, construcciones, inmuebles o instalaciones queden dispuestos para su destino final sin necesidad de ninguna actuación material sustantiva posterior, y, en particular, en los siguientes casos:

a) Cuando sean de nueva planta, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y a falta de este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de primera ocupación.

b) En los de más casos, a partir de la fecha de expedición del certificado final de obras en las condiciones del apartado anterior o, a falta de éste, desde que la persona titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras.

c) En defecto de los citados documentos, se tomará a todos los efectos como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte de la Administración, recayendo la carga de la prueba en el autor de la actuación clandestina o ilegal.

4. Las infracciones relativas al uso de los inmuebles se considerarán, en todo caso, como continuadas.

Artículo 85. *El régimen de fuera de ordenación aplicable a los inmuebles no legalizados.*

1. El transcurso del plazo a que se refiere el artículo anterior sin que la Administración competente hubiera adoptado acuerdo alguno en orden a la restitución de la legalidad urbanística infringida no conlleva sin más la legalización de lo realizado, que quedará en situación de fuera de ordenación, salvo que con posterioridad la persona titular obtuviera la oportuna licencia municipal u otro acto legitimador que legalice la actuación.

Sin perjuicio de lo anterior, si el inmueble fuera totalmente incompatible con la ordenación territorial y urbanística, y en particular por lo que se refiere a los usos previstos en el planeamiento, no se podrá conceder ningún tipo de autorización que pudiera legitimar los mismos, incluida la prestación de nuevos servicios, en especial, los de carácter específicamente urbano.

2. La inclusión de un inmueble en el régimen del fuera de ordenación previsto en el presente artículo, hará que éste se rija por lo señalado al efecto en el correspondiente planeamiento, pudiéndose realizar únicamente en el mismo obras justificadas de seguridad e higiene, y en ningún caso de consolidación, refuerzo o rehabilitación. Dicha situación se hará

constar en el Registro de la Propiedad por parte de la Administración competente con arreglo a la legislación hipotecaria.

CAPÍTULO III

Obras de construcción, instalación, edificación y uso del suelo que estén realizándose o hayan concluido al amparo de licencia u otros actos legitimadores ilegales

Artículo 86. *Anulación de licencias urbanísticas u otros actos legitimadores ilegales.*

1. Las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, así como cualquier otro acto de autorización administrativa previsto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, cuyo contenido constituya infracción del ordenamiento jurídico o alguna de las infracciones urbanísticas definidas en el mismo, deberán ser objeto de revisión, cuando concurran causas de nulidad, o deberán ser anuladas, en su caso, previa declaración de lesividad, por la Administración competente mediante procedimiento incoado al efecto y en el cual serán parte, en todo caso, quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en los Registros públicos que otorguen presunción de titularidad y, en su defecto, en cualquier otro de carácter público, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 102 y 103 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, respectivamente.

Si la actuación no hubiere concluido se procederá a su suspensión inmediata en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento, así como en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. Los procedimientos de revisión a los que se refiere el apartado anterior, serán independientes a todos los efectos y constituirán presupuesto de los de carácter sancionador, así como respecto a los de responsabilidad patrimonial de la Administración a que hubiera lugar.

3. Anulada la licencia u otros actos de autorización administrativa, con carácter firme, la persona titular de la Alcaldía o del órgano correspondiente de la Administración urbanística competente acordará la demolición, reconstrucción o cese de lo indebidamente actuado que no sea susceptible de legalización o que siéndolo no lo hubiere sido por culpa de la persona interesada.

4. Cuando las actividades fueren constitutivas de infracción, según el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y se realicen al amparo de una licencia, orden de ejecución u otros títulos habilitadores, no se podrá imponer sanción en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autoriza o legitima.

5. Si la anulación de la licencia es consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento del que trae causa, no habrá lugar a la imposición de sanciones a quienes actúen al amparo de dichas licencias u otros títulos habilitadores a no ser que sean los promotores del Plan declarado nulo y dicha nulidad sea consecuencia de actuaciones por parte de los mismos.

Artículo 87. *Protección de zonas verdes, espacios libres, bienes catalogados, de dominio público y suelo rústico no urbanizable de especial protección.*

1. Las licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución u otros títulos habilitantes que se otorgaren con infracción del régimen jurídico y uso del suelo, vuelo y subsuelo o zonas de servidumbre relativo a las zonas verdes, espacios libres, suelo rústico no urbanizable de especial protección, bienes catalogados, de dominio público o dotaciones públicas previstas en el planeamiento serán nulas de pleno derecho, sin posibilidad alguna de su legalización. En este sentido no se podrá modificar el planeamiento con la intención de legalizar dichas actuaciones.

2. La misma consecuencia regulada en el número anterior se producirá en relación con las actuaciones realizadas en terrenos forestales o espacios naturales, así como terrenos rústicos que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

TÍTULO VI

Infracciones territoriales y urbanísticas y sus sanciones

CAPÍTULO I

De las infracciones territoriales y urbanísticas

Artículo 88. *Clasificación de las infracciones urbanísticas.*

1. Son infracciones muy graves:

a) Las infracciones tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales o que estén calificados como suelos rústicos no urbanizables de especial protección o tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente o se ubiquen en las zonas de servidumbre del mismo.

b) La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico y las parcelaciones que se realicen en suelo rústico protegido por planeamiento general o especial.

La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

2. Son infracciones graves:

a) Las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelación, uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad poblacional y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos, que se consideran como infracciones leves.

b) La realización de obras mayores no amparadas por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización correspondiente de la Administración Autonómica, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.

c) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación territorial y urbanística aplicable.

d) Los incumplimientos con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y, en virtud del mismo, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

e) En todo caso, los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización de la Administración competente cuando proceda.

f) La colocación de artículos de propaganda, vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.

g) La obstaculización de la labor inspectora.

h) La comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3. Son infracciones leves las tipificadas como graves cuando por su escasa entidad o por no producir un daño significativo a los bienes jurídicos protegidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística merezcan tal tipificación y, en todo caso, el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones o requisitos establecidos en dicho Texto Refundido y en el planeamiento que legitima cuando no esté tipificado como infracción grave o muy grave.

4. Son infracciones especiales las infracciones en materia de gestión urbanística, en materia de parcelación y equidistribución, en materia de edificación y uso del suelo y en materia de medio ambiente cultural y natural, previstas en los artículos 192 a 195 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 89. *Sujetos responsables de las infracciones urbanísticas.*

1. En las obras o usos del suelo que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus condiciones o, en su caso, sin comunicación previa o autorización preceptiva, será responsable el promotor, el empresario de las obras y, en su caso, el técnico director de las mismas. También serán responsables en esos casos las autoridades o funcionarios que hayan infringido las normas en vigor en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial.

2. En las obras amparadas en un acuerdo municipal legitimador de operaciones y actividades urbanísticas, cuyo contenido u otorgamiento constituya manifiestamente una vulneración del ordenamiento territorial y urbanístico, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que haya informado favorablemente el proyecto, la persona titular de la Secretaría de la Corporación y los fedatarios y funcionarios públicos que no hubiesen advertido de la omisión del preceptivo informe técnico, y los miembros de la Corporación que hubiesen votado favorablemente el otorgamiento de licencia sin el informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable, en razón de aquella infracción, o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la normativa de régimen local.

3. Incurrirán en responsabilidad urbanística las autoridades y cargos públicos que no sancionen las infracciones que se cometan, dejen caducar los expedientes sancionadores, dejen prescribir las infracciones urbanísticas o la sanción impuesta, o procedan a su revocación, discrecionalmente en los supuestos que no estén previstos legalmente.

Incurrirán en infracción urbanística las autoridades con competencia en materia territorial y urbanística y el personal que de ellas dependan cuando otorguen o voten favorablemente el otorgamiento de licencia urbanística, autorización u otro acto legitimador de actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística, en contra de dicha ordenación, o cuando toleren, o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación, y sanción de las infracciones urbanísticas que se definen en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En los supuestos contemplados en este número, la condición de falta muy grave, grave o leve se determinará en función de la calidad de la infracción tolerada o consentida.

4. Asimismo, incurrirán en responsabilidad los instructores, secretarios de actuaciones y los empleados públicos que no tramiten en plazo los expedientes sancionadores que tengan encomendados cuando ello dé lugar a su caducidad o prescripción de las infracciones o sanciones.

5. A los efectos de responsabilidad por infracciones, se considera también como persona promotora a la persona propietaria del suelo en el cual se cometa o se haya cometido la infracción cuando la misma haya tenido conocimiento de las obras infractoras.

6. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la persona titular del suelo tiene conocimiento de las obras infractoras cuando por cualquier acto haya cedido el uso del mismo al sujeto responsable directo de la infracción, incluida la mera tolerancia.

7. Las personas jurídicas serán responsables de las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

8. Si en el expediente aparecieran como presuntos responsables, en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial, autoridades o personal funcionario municipal, la competencia para su tramitación o resolución corresponderá al órgano municipal correspondiente.

Si los presuntos responsables fueran autoridades o personal funcionario de la Comunidad Autónoma, la competencia corresponderá a la persona titular de la Consejería competente, salvo que se trate de autoridad de este rango, en cuyo caso corresponderá al Consejo de Gobierno.

Artículo 90. *Prescripción de las infracciones urbanísticas.*

1. Las infracciones prescribirán en los siguientes plazos:

a) Las muy graves a los cinco años.
b) Las graves en un plazo de tres años.
c) Las leves en un año.

En el caso de infracciones referidas a las operaciones o actuaciones clandestinas el plazo comienza desde que la Administración competente pueda conocerlas, de forma razonable, bien de forma física o documental. Y en el resto de supuestos, desde la total terminación o cese de la operación o actuación considerada como infracción o la del último acto con el que la infracción se consuma, cuando ésta no sea permanente o continuada.

En el caso de operaciones o actuaciones infractoras continuadas y permanentes, el plazo comenzará, para las primeras, con la realización de la última de las acciones u omisiones sancionables, y con el cese efectivo de la actuación, para las segundas.

2. La prescripción de las infracciones especiales previstas en la ley que no tengan plazo específico señalado se equipararán a estos solos efectos a las correspondientes previstas en el artículo 183, en relación con el 187 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

3. La prescripción de la infracción se interrumpirá con la notificación de la incoación del correspondiente expediente sancionador.

CAPÍTULO II

De las sanciones relativas a las infracciones territoriales y urbanísticas

Artículo 91. *Sanciones.*

1. Las infracciones territoriales y urbanísticas podrán sancionarse con:

a) Multa.
b) Inhabilitación para ser urbanizador o desarrollar actividades con relevancia urbanística.
c) Expropiación de los terrenos, edificaciones, instalaciones o construcciones resultantes de la infracción.

2. Las infracciones territoriales y urbanísticas se sancionarán con las siguientes multas en atención a su tipificación:

a) Infracciones leves: Multa de 600 a 6.000 euros.
b) Infracciones graves: Multa de 6.001 a 150.000 euros.
c) Infracciones muy graves: Multa de más de 150.000 euros.

3. En el caso de infracciones relacionadas con la ejecución de obras urbanizadoras podrá imponerse, además de la multa que corresponda la sanción de inhabilitación por un período de hasta tres años para la realización de este tipo de obras.

4. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de bienes y situaciones en su primitivo estado arroje una cifra inferior o igual a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo y se atribuirá a la Administración en concepto de indemnización.

5. Sin perjuicio de las medidas señaladas en los apartados anteriores, la Administración actuante podrá expropiar los terrenos con una reducción del 25% de su valor en los supuestos de reincidencia, incumplimiento de la sanción propuesta o insolvencia del responsable o responsables de la infracción, así como de las infracciones referidas a operaciones de reparcelación.

La propiedad del suelo pasará a ser de titularidad municipal. En el supuesto de que en la finca existan terceros adquirentes de viviendas, locales o titulares de derechos reales sobre cosa ajena, serán mantenidos en su derecho pero la Administración tendrá derecho de tanteo y retracto sobre dichas viviendas, locales o titulares de derechos, sobre la primera y sucesivas transmisiones que se den sobre dichos inmuebles.

Los terrenos, locales y viviendas deberán dedicarse al patrimonio público del suelo para la promoción del alquiler en cualquiera de las modalidades de gestión previstas en la normativa general y específica de régimen jurídico y de contratación.

6. Las infracciones especiales en materia de gestión urbanística, en materia de parcelación y equidistribución, en materia de edificación y uso del suelo y en materia de medio ambiente cultural y natural, serán sancionadas conforme a lo previsto en los artículos 192 a 195 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

7. En el supuesto de infracción cometida por personal al servicio de la Administración urbanística en el ejercicio de sus funciones la sanción de multa será sustituida por la sanción disciplinaria procedente en función de la gravedad de la infracción cometida, en los términos previstos en los artículos 185.2 y 186 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. El procedimiento será el regulado en la normativa básica del empleado público y sus normas de desarrollo.

Artículo 92. *La graduación de la responsabilidad.*

1. La graduación de la responsabilidad se determinará según lo previsto en el artículo 189 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. De no apreciarse ninguna agravante ni atenuante, la sanción se impondrá necesariamente en su grado medio, salvo las muy graves que se podrá imponer la sanción que motivadamente acuerde el órgano que resuelva su imposición.

2. Cuando en aplicación de los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y del presente Reglamento, se instruya expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que exista relación de causa a efecto, se impondrá la sanción que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, se impondrá a las personas responsables de dos o más infracciones las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

No procederá la imposición de una sanción inferior a la prevista en el intervalo correspondiente de las infracciones y sanciones tipificadas en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento, ni podrá calificarse como infracción determinada, una infracción inferior a la cometida, incurriendo en responsabilidad la autoridad o personal funcionario público que resuelva, vote favorablemente la resolución o informe, respectivamente, con vulneración de lo previsto anteriormente.

CAPÍTULO III

Del procedimiento sancionador

Artículo 93. *Acción pública.*

1. Cualquier persona, en cumplimiento o no de una obligación legal, puede ejercer la acción pública para hacer respetar la legalidad urbanística y poner en conocimiento de la Administración la existencia de un determinado hecho que pudiera constituir infracción urbanística, sin perjuicio de poder exigirlo ante los Tribunales Contencioso- Administrativos.

2. Las denuncias deberán expresar la identidad de la persona o personas que las presentan, el relato de los hechos que pudieran constituir infracción y la fecha de su comisión, en su caso, y, cuando sea posible, la identificación de los presuntos responsables.

3. Quien haya presentado una denuncia conforme a los números anteriores tendrá la consideración de interesado en los procedimientos sancionadores y de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística a cuya incoación dé lugar la misma.

Artículo 94. *Procedimiento sancionador general.*

1. El procedimiento sancionador por infracciones territoriales y urbanísticas se regirá por lo regulado en el presente Reglamento, y en lo no dispuesto por éste, en la normativa reguladora del procedimiento sancionador.

2. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y en el presente Reglamento dará lugar a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables las actuaciones llevadas a cabo.

Se tramitarán simultáneamente los expedientes de legalización, de restauración y de recuperación y el sancionador.

3. Podrán instruir los expedientes sancionadores los cargos electos municipales y la persona titular de la Secretaría o el personal cualificado municipal, salvo en los supuestos de incoación de expediente sancionador por intervención de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha en sustitución de los Municipios.

4. La iniciación del procedimiento sancionador se notificará, además de a la persona denunciante en los términos indicados en el artículo anterior, al resto de interesados y, en todo caso, a quienes aparezcan como titulares de los inmuebles afectados en el Registros públicos que otorguen presunción de titularidad y, en su defecto, en cualquier otro de carácter público, así como al instructor y al secretario designados a los efectos de que puedan alegar la concurrencia de posible causa de abstención. De igual modo podrá hacerse constar en el Registro de la Propiedad, conforme a la normativa hipotecaria.

5. El procedimiento se desarrollará de acuerdo con el principio de acceso permanente. A estos efectos, en cualquier momento del procedimiento, las personas interesadas tienen derecho, previa solicitud, a conocer su estado de tramitación y a acceder y obtener copias concretas de los documentos contenidos en el mismo, conforme a lo dispuesto en la normativa sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

6. Transcurridos dos meses desde la fecha en que se inició el procedimiento sin haberse practicado la notificación de la iniciación al presunto infractor se procederá al archivo de las actuaciones, notificándoselo al presunto infractor, sin perjuicio de las responsabilidades en que se hubiera podido incurrir el responsable y sin que obste la incoación de un nuevo expediente sancionador en tanto en cuanto no haya prescrito la infracción.

7. Cuando se den los supuestos previstos en el artículo 196 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y por razón de la cuantía de la sanción corresponda la imposición de ésta a la Administración de la Junta de Comunidades, el Municipio remitirá la propuesta de resolución a la misma, correspondiendo el importe de lo recaudado al Municipio, salvo en los casos en los que el órgano autonómico hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador ante la inactividad municipal, siempre que hubiese precedido requerimiento al respecto.

8. La duración máxima del procedimiento sancionador general será de seis meses.

Artículo 95. *Procedimiento sancionador simplificado.*

1. El procedimiento simplificado será de aplicación necesaria para la imposición de infracciones leves.

2. La iniciación se producirá por acuerdo del órgano competente en el que se especificará el carácter simplificado del procedimiento y que se comunicará al órgano instructor del procedimiento y, simultáneamente, será notificado a los interesados.

3. En el plazo de diez días a partir de la comunicación y notificación del acuerdo de iniciación, el órgano instructor y los interesados efectuarán, respectivamente, las actuaciones preliminares, la aportación de cuantas alegaciones, documentos o informaciones estimen convenientes y, en su caso, la proposición y práctica de la prueba.

4. Transcurrido dicho plazo, el órgano competente para la instrucción formulará propuesta de resolución o, si aprecia que los hechos pueden ser constitutivos de infracción grave o muy grave, acordará que continúe tramitándose el procedimiento general según lo dispuesto en el artículo anterior, notificándolo a los interesados para que, en el plazo de cinco días, propongan prueba si lo estiman conveniente.

5. El procedimiento se remitirá al órgano competente para resolver, que en el plazo de tres días dictará resolución en la forma y con los efectos previstos en el artículo anterior. El procedimiento deberá resolverse en el plazo máximo de tres meses desde que se inició.

Artículo 96. *Competencias sancionadoras.*

1. Los Municipios serán competentes para instruir y resolver los procedimientos sancionadores e imponer las sanciones previstas en los artículos 184 y 192 a 195 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y cuando la sanción susceptible de ser impuesta sea la de multa por importe máximo de hasta 60.000 euros en los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho y hasta 300.000 euros en los restantes.

2. La Administración de la Junta de Comunidades será competente para:

a) La resolución de los procedimientos sancionadores que tengan por objeto infracciones susceptibles de ser sancionadas con multa de importe superior a los previstos en el apartado anterior, en todo caso.

b) La instrucción y la resolución de los procedimientos sancionadores referidos a cualesquiera otras infracciones, siempre que, habiéndose requerido al Municipio correspondiente, éste no notificara al órgano autonómico requirente la incoación del pertinente procedimiento en el plazo que le hubiere sido concedido.

3. En los supuestos previstos en el apartado anterior, la resolución será adoptada:

a) Para las infracciones a las que corresponda una multa de hasta 600.000 euros, la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

b) Para las infracciones en las que el importe de la multa exceda de 600.000 euros, el Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. Si en el expediente aparecieran como presuntos responsables, en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial, autoridades o funcionarios municipales, la competencia para su tramitación o resolución corresponderá al órgano municipal correspondiente.

Si los presuntos responsables fueran autoridades o funcionarios de la Administración de la Junta de Comunidades, la competencia corresponderá a la persona titular de la Consejería competente, salvo que se trate de autoridad de este rango, en cuyo caso corresponderá al Consejo de Gobierno.

Artículo 97. *Preferencia del régimen especial sancionador.*

Las infracciones previstas en el régimen especial previsto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística se sancionarán con carácter preferente respecto a las previstas en el régimen general y las sanciones aplicables por las mismas nunca podrán ser inferiores a las establecidas en el régimen general sancionador.

Artículo 98. *El pago y la prescripción de la sanción.*

1. El pago de las multas impuestas deberá efectuarse, sin recargo, en el plazo máximo de un mes desde el día siguiente al de la notificación. Transcurrido dicho plazo la Administración procederá al cobro por la vía de apremio.

2. Las sanciones muy graves prescribirán a los cinco años, las graves a los tres y las leves al año. El cómputo del plazo se inicia a partir del día siguiente a aquel que adquiere firmeza administrativa la resolución sancionadora.

3. La prescripción de las sanciones por comisión de infracciones especiales que no tengan plazo específico señalado en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística se equipararán a estos solos efectos a las correspondientes previstas en el artículo 183 en relación con el 188 de dicho texto normativo.

4. Los ingresos procedentes de las sanciones urbanísticas se destinará al Patrimonio Público del Suelo o a la realización de actuaciones de restauración del medioambiente y del territorio.

Artículo 99. *La prejudicialidad.*

1. Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística, de las actuaciones, averiguaciones o de los documentos aportados o de la propia infracción se desprendan indicios racionales de comisión de delito o falta, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta del instructor del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado.

La Administración solicitará testimonio sobre las actuaciones practicadas respecto de la comunicación.

En estos casos, así como cuando los órganos competentes tengan conocimiento de que se está desarrollando un proceso penal sobre los mismos hechos, solicitarán del órgano judicial comunicación sobre las actuaciones y resoluciones adoptadas.

2. Recibida la comunicación del órgano judicial, y si se estima que existe identidad de sujeto, hecho y fundamento entre la infracción administrativa y la infracción penal que pudiera corresponder, el órgano competente para la resolución del procedimiento administrativo acordará su suspensión hasta que recaiga resolución judicial. En el acto en que se acuerde la suspensión referida en el párrafo anterior, se ordenará la comunicación del mismo al órgano judicial correspondiente, solicitando la comunicación de la resolución que éste emita en el proceso correspondiente. Cuando, según dicha resolución, se archiven por el órgano jurisdiccional las actuaciones, el órgano competente para la resolución del procedimiento administrativo acordará el levantamiento de la suspensión del mismo y su normal continuación.

3. En todo caso, los hechos declarados probados por resolución judicial penal firme vinculan a los órganos administrativos respecto de los procedimientos sancionadores que sustancien.

4. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de restauración y reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 100. *Publicidad de las sanciones urbanísticas.*

1. En los supuestos de infracciones muy graves o graves, y una vez firmes las mismas en vía administrativa, el órgano competente que dictó la primera resolución en el procedimiento sancionador ordenará su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia en que se haya producido la infracción.

La publicación de la sanción se realizará en un plazo no superior a tres meses a contar desde la fecha de adquisición de firmeza del acto.

2. Dicha publicación comprenderá:

a) La identidad del sujeto o sujetos sancionados.

b) El bien sobre el que se haya cometido la infracción.

c) La infracción cometida y la sanción impuesta, incluyendo la cuantía de la misma, así como las demás sanciones impuestas con carácter principal o accesorio, si las hubiera

d) Fecha en que la sanción adquiere firmeza en vía administrativa.

e) Las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico.

3. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el órgano competente podrá ordenar la publicación conjunta de las sanciones con la periodicidad que se determine.

4. Los gastos derivados de la publicación anteriormente regulada serán por cuenta de quienes hayan sido declarados responsables de la infracción.

Disposición adicional primera. *Deber de comunicación de los Registradores de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.*

Los Registradores de la Propiedad pondrán en conocimiento tanto del Municipio correspondiente como del órgano competente de la Administración de la Junta de Comunidades, con motivo de la presentación para su inscripción definitiva, todo acto de naturaleza urbanística que venga amparado en licencias, autorizaciones administrativas u otros títulos legitimadores en los que puedan concurrir las circunstancias a las que se refiere el apartado 7 del artículo 29 del presente Reglamento.

Disposición adicional segunda. *Encomienda de funciones de supervisión de trabajos profesionales.*

1. Las Administraciones Públicas, para un mejor cumplimiento de sus funciones, podrán, en el ejercicio de su potestad de autoorganización y en el ámbito de sus respectivas competencias, establecer con los Colegios Profesionales u otras entidades cualificadas los convenios o contratar los servicios de control, supervisión, comprobación documental y técnica o sobre el cumplimiento de la normativa aplicable que consideren necesarios, relativos a los trabajos profesionales que sean preceptivos para la obtención de títulos administrativos habilitantes o para otros procedimientos regulados en el presente Reglamento, con el objeto de asegurar la idoneidad de dichos trabajos y proyectos técnicos.

2. La comprobación de los trabajos profesionales y proyectos técnicos referida en el número anterior se formalizará mediante un certificado de idoneidad, emitido por el respectivo Colegio profesional o entidad, que deberá contener como mínimo:

a) La identificación del autor del trabajo o proyecto y su habilitación profesional.

b) La declaración de que la documentación presentada es completa y se adecua formalmente a los requisitos exigidos por la normativa aplicable.

c) La declaración sobre la corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional o proyecto que asegure que su contenido cumple la normativa de aplicación sobre especificaciones técnicas y que es conforme al resto de la normativa vigente.

La comprobación documental, técnica y normativa se hará según los parámetros que se determinen en cada convenio o contrato.

3. El certificado de idoneidad no eximirá de la responsabilidad atribuible al autor del proyecto o trabajo profesional, si bien el Colegio profesional o entidad correspondiente tendrá que responder de los daños y perjuicios causados como consecuencia de la omisión o incorrecciones de los extremos contenidos en el certificado. A estos efectos, el organismo deberá contar con el seguro o garantía establecidos en la letra c) del apartado 4 siguiente.

4. Las condiciones y el alcance de la encomienda de funciones tendrán que formalizarse mediante un convenio o contrato suscrito entre la Administración y el Colegio profesional o entidad correspondiente y se referirá, como mínimo, a los siguientes contenidos:

a) El alcance de la encomienda y los parámetros de la comprobación documental y técnica sobre la base de la normativa aplicable.

b) Las obligaciones y los compromisos de las partes.

c) La exigencia de haber suscrito, por parte del Colegio profesional o entidad cualificada, una póliza de seguro de responsabilidad civil o garantía equivalente que cubra los posibles daños ocasionados por la actividad encomendada.

d) La exigencia de disponer de la acreditación de la competencia técnica necesaria para la asunción de las funciones que se encomiendan.

e) El compromiso de poner al alcance, en su caso, los medios necesarios para integrar los trabajos profesionales, los proyectos técnicos y el certificado de idoneidad en un sistema telemático, según las directrices y normativa de la Administración.

f) El sistema de financiación que, en su caso, sea de aplicación.

g) La vigencia del convenio o contrato.

5. El coste económico que pueda generar en los Colegios profesionales o entidades correspondientes la asunción de las funciones encomendadas se financiará y determinará en la forma que establezca el convenio o contrato.

Disposición adicional tercera. *Visado por Colegios Profesionales.*

Los Colegios Profesionales que tengan encomendado el visado de proyectos para los que haya de solicitarse licencia urbanística u otras autorizaciones administrativas, harán constar las discrepancias que observen respecto de la normativa de ordenación territorial y urbanística.